

Kommunfullmäktige

§221

Dnr KS 2020-1214

Godkännande av marköverlåtelseavtalet för Övre Brvgårdsskolan i anslutning till detaljplanen för kvarteret kungsängsliljan

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar återremittera ärendet med följande motivering:

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har tidigare godkänt markanvisningsavtal mellan Famera Skola 1 AB ("Bolaget") och kommunen med avsikt att avtala om ett marköverlåtelseavtal för möjliggörande av nya grundskoleplatser inom den nya stadsdelen Övre bryggårdsgärdet. Avtalet reglerar även ansvar i olika delar för den befintliga skolverksamheten på fastigheten. För att fullfölja syftet med markanvisningen föreslår samhällsbyggnadskontoret därför godkännande av bilagt marköverlåtelseavtal mellan ovanstående parter med förutsättningen att framtagna detaljplan för området antas och får laga kraft. Överlåtelse av markområdet enligt avtalet sker till Bolaget mot en ersättning om 29 088 000 kr inklusive gatukostnader för allmän plats inom detaljplanen. För överlåtelsen tillkommer även exploateringsbidrag om 2 000 000 kr som Bolaget ska erlagga för exempelvis skyfallshantering och trygghetsåtgärder.

Beslutsunderlag

§161 KS Protokollsutdrag med tjänsteutlåtande avseende Godkännande av marköverlåtelseavtalet för Övre Bryggårdsskolan i anslutning till detaljplanen för kvarteret kungsängsliljan

Beslutande sammanträde

Reservationer & protokollsanteckningar

Camilla Rydstrand (MP) lämnar in följande protokollsanteckning:

Miljöpartiet yrkar bifall till det gemensamma återremissyrkande som framförts av Ulrika Falk.

För ett år sedan tog denna församling ett beslut om det markanvisningsavtal som är grunden för det marköverlåtelseavtal som ligger på bordet idag. Vi stod då i hopp om att detaljplanearbetet skulle komma fram till en bra lösning för platsen och att en bra lösning skulle ordna sig för nuvarande aktör på platsen.

Idag ett år senare står vi med en beslutad detaljplan som möjliggör för 860 elever på platsen trots att barnkonsekvensutredningen tydligt anger att det är alldeles för mycket. Vi har en befintlig aktör som har att välja på detta trånga alternativ eller i värsta fall inget alls. Vi har följt Skolverkets 8 månaders detektivarbete för att kunna fastställa vilka som är ansvariga för den verksamhet som är tänkt att etableras. Vi har också sett fortsatta underskott i egenregiverksamheten till följd av gällande ersättningsmodell. Vad vi inte har sett är en sammanhållen konsekvensanalys av etableringen, dock finns tydliga varningssignaler från förvaltningen om vad etableringen kan komma att innebära för skolstrukturen i Norrtälje.

Det är rimligt att man agerar utifrån ny kunskap, och det gör vi i och med denna återremiss. De farhågor vi ser behöver hanteras om ett sådant här beslut ska fattas.

Att till varje pris påskynda ett ärende och offra både befintlig verksamhet och en god skolmiljö på köpet för att alliansen fastnat för en enskild aktör och därför behandla ärendet som om det vore den enda tillgängliga lösningen för att få till platser är inte sunt. Detaljplanen finns, möjlighet att etablera utökad verksamhet finns. Men det finns mer än ett sätt att göra det på, och mer än en aktör som kan göra det.

Johan Österberg (ROOP) lämnar in följande protokollsanteckning:

Föreliggande avtal mellan Norrtälje kommun och byggföretaget Famera avser marköverlåtelse till företaget.

Famera i sin tur har avtalat om utförare för skolverksamheten med Internationella Engelska Skolan (IES) avseende hyra för planerad fastighet.

Volymen är angiven till 610 elevplatser, en numerär som kommunen accepterat i en avsiktsförklaring, dock inget avtal om numerären.

Engelska skolan ska erbjuda minst 120 platser i årskurserna F-6 och minst 80 elevplatser i årskurserna 7-9 från höstterminen 2023.

Inom detaljplanen möjliggörs en utökning av IES, alternativt annan skolaktör med uppemot 250 elevplatser, samt att Famera tar över rollen som hyresvärd för Montessori.

ROOP ställer sig bakom marköverlåtelseavtalet men inte utan följande förbehåll:

Att den fortsatta planeringsprocessen fr.o.m. idag övervakas av Barn och skolnämnden -dvs. den instans som besitter specialistkompetens inom området- som har att pröva olika tänkbara aktörer framöver i etapp 2 och 3.

Att Barn och skolnämnden omedelbart tar itu med det efterfrågade arbetet med ett nytt resursfördelningssystem för hela grundskoleorganisationen

Att utförarna, en eller flera, av själva skolverksamheten väljs med betydande omsorg som också tar ställning till erfarenheter som andra kommuner gjort av IES efter dess etablering. ROOP eftersträvar mångfald, en mångfald som inte är betjänt av en aktör som lägger beslag på 10 procent av hela grundskolans elevunderlag i en och samma skolenhet.

Yrkanden

Bino Drummond (M), Andrea Kronvall (SD), Per Lodenius (C), Göte Vaara (KD) och Hans Andersson (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Johan Österberg (ROOP) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag med följande tillägg:

Ulrika Falk (S) yrkar för återremiss med följande motivering:

Det finns ett flertal osäkerheter i ärendet som utgör skäl för återremiss:

- En konsekvensanalys av etableringen av IES med 610 platser för skolstrukturen i Norrtälje har efterfrågats i drygt ett år. Det finns gott om exempel från andra kommuner hur skolans profil i kombination med nuvarande ersättningsmodell för skolpeng orsakat allvarliga konsekvenser för en likvärdig skola och egenregiverksamheternas ekonomi. Innan beslut tas i ärendet behövs en analys av vilka konsekvenser en etablering av IES i Norrtälje stad kan



komma att leda till, såväl ekonomiskt, pedagogiskt och socialt, samt en bedömning av riskerna för ökad skolsegregation och skolnedläggningar.

- Detaljplanens Barnkonsekvensanalys redovisar tydligt att ytan är alldeles för liten för de 860 skolplatser som blir tillåtna att bygga enligt förslaget till överlåtelseavtal. Antalet skolplatser på Övre Bryggårdsgärdet bör därför, oavsett försäljning eller konstellation av skolaktörer, begränsas till 610 elever. (Vid försäljning kan det exempelvis göras genom att kommunen behåller en del av marken som sedan nyttjas som skolgård genom arrende). Vi anser inte att nuvarande fristående aktör ska offras till fördel för en annan, varför ärendet bör återremitteras för att se över andra möjliga lösningar (exempelvis befintlig aktör i kombination med mindre kommunal skolenhet).

Camilla Rydstrand (MP), Olle Jansson (S), Jessica Hilwäyn (V), Conny Andersson (S) och Mats Wilzén (MP) yrkar bifall till Ulrika Falks (S) återremissyrkande.

Yttranden

Bino Drummond (M), Ulrika Falk (S), Andrea Kronvall (SD), Per Lodenius (C), Britt-Mari Bardon (V), Hans Andersson (L), Johan Österberg (ROOP), Mats Wilzén (MP), Camilla Rydstrand (MP), Göte Vaara (KD), Olle Jansson (S), Margareta Lundgren (S), Olle Jansson (S) och Jessica Hilwäyn (V) yttrar sig.

Beslutsgång

Ordföranden frågar först om kommunfullmäktige ska avgöra ärendet idag eller återremitteras enligt Ulrika Falks (S) återremissyrkande och finner att kommunfullmäktige återremitterar ärendet som bifalls av Camilla Rydstrand (MP), Olle Jansson (S), Jessica Hilwäyn (V), Conny Andersson (S) och Mats Wilzén (MP).

Votering begärs och verkställs.

Ordförande instruerar att de som önskar återremittera ärendet röstar NEJ medan de som önskar behandla ärendet idag röstar JA. Votering verkställs med följande resultat:

JA: 38

Nej: 22

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör
Mark- och exploateringschef
Handläggare
Chef för stora projekt

Kommunstyrelsen

§161

Dnr KS 2020-1214

Godkännande av marköverlåtelseavtalet för Övre Bryggårdsskolan i anslutning till detaljplanen för kvarteret kungsängsliljan

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår:

Kommunfullmäktige beslutar godkänna marköverlåtelseavtal för markområdet inom detaljplanen för kvarteret Kungsängsliljan del av Tälje 2:195 m.fl, inom Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje stad, mellan Famera Skola 1 AB (org.nr 559257-2647) och Norrtälje kommun.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har tidigare godkänt markanvisningsavtal mellan Famera Skola 1 AB ("Bolaget") och kommunen med avsikt att avtala om ett marköverlåtelseavtal för möjliggörande av nya grundskoleplatser inom den nya stadsdelen Övre bryggårdsgärdet. Avtalet reglerar även ansvar i olika delar för den befintliga skolverksamheten på fastigheten. För att fullfölja syftet med markanvisningen föreslår samhällsbyggnadskontoret därför godkännande av bilagt marköverlåtelseavtal mellan ovanstående parter med förutsättningen att framtagna detaljplan för området antas och får laga kraft. Överlåtelse av markområdet enligt avtalet sker till Bolaget mot en ersättning om 29 088 000 kr inklusive gatukostnader för allmän plats inom detaljplanen. För överlåtelsen tillkommer även exploateringsbidrag om 2 000 000 kr som Bolaget ska erlagga för exempelvis skyfalshantering och trygghetsåtgärder.

Beslutsunderlag

§66 SBU Protokollsutdrag samt tjänsteutlåtande avseende Godkännande av marköverlåtelseavtalet för Övre Bryggårdsskolan i anslutning till detaljplanen för kvarteret kungsängsliljan

Beslutande sammanträde

Deltar ej i beslut

Andrea Kronvall (SD) meddelar att Sverigedemokraterna ej deltar i beslut.

Camilla Rydstrand (MP) meddelar att Miljöpartiet de gröna ej deltar i beslut.

Ulrika Falk (S) meddelar att Socialdemokraterna ej deltar i beslut.

Reservationer & protokollsanteckningar

Ulrika Falk (S) och Camilla Rydstrand (MP) reserverar sig till förmån för sitt eget yrkande.

Yvonne Svensson (ROOP) lämnar in följande protokollsanteckning:

Roslagens oberoende parti ställer oss bakom MP:s krav på återremiss av ärendet kring, såväl detaljplanen som markanvisningsavtalet. Vi önskar bredda resonemanget kring de två tidigare



besluten med hänvisning till Barn och skolas förvaltningsdirektör Jenny Nordströms svar på Bino Drummonds fråga rörande vilka effekter en större fristående skolas etablering på avsedd tomt beräknas få vilka och konsekvenser för Montessoriskolans framtid.
Vi avser återkomma i kommunfullmäktige, när ärendet tas upp.

Ulrika Falk (S) lämnar in följande protokollsanteckning:

När markanvisningsavtalet godkändes i oktober 2020 för bygget av en ny skola i centrala Norrtälje, så ville Socialdemokraterna att det skulle göras en grundlig risk- och konsekvensanalys. Vi ville att man skulle se över vilka ekonomiska, pedagogiska och sociala konsekvenser den föreslagna etableringen av Internationella Engelska Skolan (IES) skulle kunna ha för Norrtälje kommuns invånare. Vi socialdemokrater är måna om att det inte uppstår en situation där skolsegregation och risken för skolnedläggningar ökar inom vår kommun.

Någon sådan analys har dessvärre fortfarande inte gjorts. Vi socialdemokrater motsätter oss inte etableringen av fristående aktörer inom skolans område, utan för oss är en verksamhets kvalitet och samhällsnytta vägledande. Däremot anser vi att det är uppseendeväckande att det moderatledda ämnar bygga en ny skola på ett område där det redan idag finns en uppskattad skolverksamhet – Montessoriskolan i Vigelsjö. I samrådsredogörelsen skriver Montessoriskolan själva att de vill "uttrycka vår förvåning över att vi som befintlig hyresgäst inte blivit erbjudna att utvidga vår verksamhet på befintlig plats, detta trots att vi under flera år har varit i kontakt med kommunen kring möjligheter för expansion".

Vi socialdemokrater hade hellre sett att man värnade redan etablerade och uppskattade skolverksamheter, och lät dem utveckla och utvidga sin verksamhet i stället för att initiera en flyttkarusell. Det hade naturligtvis varit det snabbaste och enklaste sättet att skapa fler skolplatser i centrala Norrtälje. Att erbjuda Montessoriskolan möjlighet att bli kvar på området men konkurrera med en mycket större verksamhet i form av IES, dessutom med en minimal friyta, 14,2 kvm per elev, var naturligtvis inte ett rimligt erbjudande.

Robert Beronius (L) lämnar in följande protokollsanteckning:

När kommunfullmäktige den 12 oktober 2020 beslutade att teckna ett markanvisningsavtal med Farmera för att uppföra en ny grundskola för F-9 med plats för upp till ca 860 elever, yrkade MP, ROOP och SD bifall till förslaget. Den nu föreslagna marköverlåtelsen är en konsekvens av det tecknade markanvisningsavtalet. Att inte fullfölja markanvisningsavtalet skulle allvarligt skada förtroendet för kommunen som en seriös avtalspartner.

En förhållning av projektet med en ny skola i kvarteret Kungsängsliljan kommer få allvarliga konsekvenser för möjligheten att tillhandahålla det antal skolplatser som behövs inom kommunen till höstterminen 2023. För att en ny skola måste en ansökan om godkännande inkomma till Statens skolinspektion senast den 31 januari kalenderåret innan utbildningen ska starta, enligt skolförordningen (2011:185) 2 kap. 1 §. Det innebär att om en ny skola ska kunna starta till höstterminen 2023 måste ansökan lämnas in till Statens skolinspektion senast den 31 januari 2022. Förutom tillstånd från Statens skolinspektion behöver en ny skola också lokaler att bedriva verksamhet i. För att lokaler ska kunna stå färdiga till höstterminen 2023 måste byggnation påbörjas under kvartal 1 2022. Höjd måste också tas för att en ansökan om bygglov kan komma att överprövas.

En förhållning av projektet innebär att kommunen inte kommer kunna erbjuda de skolplatser som behövs till höstterminen 2023. Den som yrkar på återremiss tar på sig ett stort ansvar detta. Angående Montessoriskolan i Norrtälje hade det givetvis varit önskvärt att bygglovet för att utöka verksamheten i Gustavslund redan hade vunnit laga kraft, men sannolikheten för att bygglov inte kommer medges bedöms som mycket liten och skulle Montessoriskolan göra en annan riskbedömning står det dem fortfarande fritt att meddela att de önskar fortsätta bedriva verksamhet i



Vigelsjö. Det ligger alltså i Montessoriskolans egen makt att helt eliminera eventuell risk för att bygglovet i Gustavslund avslås. Hade det varit möjligt att skjuta fram tidpunkten för Montessoriskolan att lämna ett besked det också varit att föredra, men det går alltså inte om vi samtidigt ska kunna säkerställa antalet skolplatser till höstterminen 2023.

Vi ska givetvis värna om ett gott samarbete med alla fristående skolor, men vi kan inte bortse från att kommunens primära ansvar att säkerställa att det finns tillräckligt många skolplatser i kommunen. En enskild friskolas intressen kan inte gå före intresset att säkerställa att alla elever kan erbjudas en skolplats.

Anna Söderblom (V) lämnar in följande protokollsanteckning:

Vi stöder Miljöpartiets förslag om återremiss men vill göra ett tillägg till detta.

Vänsterpartiet Norrtälje är väl medvetna om behovet av nya skolplatser. Därför anser vi att kommunen bör se över möjligheten att kommunen själv projekterar för en ny skolbyggnad där målet ska vara att den drivs i egen regi.

Andrea Kronvall (SD) lämnar in följande protokollsanteckning:

Sverigedemokraterna deltar inte i beslutet i kommunstyrelsen med hänvisning till att det är ett stort beslut som skall fattas, vilket vi inte tar lätt på. Vi kommer att ha en intern diskussion i vår partigrupp inför kommunfullmäktige och återkommer därmed med ett klart beslut i just fullmäktige.

Återremissyrkandet som Miljöpartiet föreslog på kommunstyrelsen har dock vissa poänger, framförallt den gällande att MiN måste bestämma sig för att stanna kvar på Övre Bryggårdsgärdet innan besked givits gällande om man får bygglov vid Gustavslund. Detta är olyckligt och vi anser det bästa vore att skjuta på svarsdatumet till senare än den 10 november, dvs när beslut om bygglov tagits.

Yrkanden

Camilla Rydstrand (MP) yrkar för en återremiss med följande motivering:

Samma motivering till återremiss återopas i båda ärendena eftersom de delvis delar problemställning och är beroende av varandra. Vi yrkar att både detaljplanen och marköverlåtelseavtalen återremitteras eftersom det finns flera viktiga anledningar att begränsa både planen och avtalet till 610 elevplatser istället för 860. Det finns dessutom ett flertal osäkerheter i dessa ärenden, och för den verksamhet som redan bedrivs på platsen som kommunen innan dessa beslut tas bör reda ut. Det finns förutsättningar att finna bra lösningar, men det är bara att konstatera att de inte är på plats ännu och att några saker behöver utredas ytterligare innan väl övervägda beslut kan fattas:

- Anledningen till att detaljplanen skrivits fram för 610+250 platser är att det ska finnas möjlighet för en aktör att starta skola med 610 platser samtidigt som Montessori i Norrtälje (MiN) kan fortsätta med sin verksamhet på Övre Bryggårdsgärdet för 250 elever men i nya lokaler. 860 platser på platsen är enligt Barnkonsekvensanalysen alldeles för mycket, och skulle ge en lektyta på mindre än hälften av vad Boverket rekommenderar. I en rymlig kommun som Norrtälje är det inte rimligt att ha skolgårdar som är mindre än genomsnittet i innerstadsområdena i Stockholm, Malmö och Göteborg.
- Vad vi förstår så vill MiN i första hand stanna kvar på ÖBG och i egen regi tillskapa fler elevplatser utan etablering av en ny aktör. Detta alternativ är fortfarande en möjlighet, och vad vi förstår råder delade meningar om det verkligen har utretts som ett alternativ. Detta bör tydligt redogöras för innan beslut tas.
- MiN verkar se en flytt som ett bättre alternativ än att dela platsen med en annan verksamhet med ytterligare 610 elevplatser, vilket är förståeligt med tanke på planens



barnkonsekvensanalys eftersom de sökt bygglov för att flytta hela verksamheten till Gustavslund. Byggloven har dock överklagats, och ett av dom har på grund av formfel från kommunens sida ogiltigförklaras och måste tas om. Tidsfristen för att meddela om de vill ha en ny skolbyggnad på Övre Bryggårdsgärdet löper ut den 10 november. Samma problematik gäller hyresavtalet som enligt avtalet i ärende 6 måste sägas upp per 15 november 2021 för att säkerställa möjligheten att driftsätta ny skolkapacitet enligt tidplan. Montessori i Norrtälje är alltså i en situation där de måste lämna besked innan de vet om det är möjligt att flytta eller inte och nuvarande hyresavtal sägs upp.

Ulrika Falk (S) och Anna Söderblom (V) yrkar bifall till Camilla Rydstrands (MP) återremissyrkande.

Robert Beronius (L) och Anders Olander (C) yrkar för att ärendet ska avgöras idag och bifall till kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar kommunstyrelsen om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras enligt Camilla Rydstrands (MP) återremissyrkande, och finner att kommunstyrelsen beslutar att avgöra ärendet idag. Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag som bifalls av Robert Beronius (L) och Anders Olander (C).

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör
Mark- och exploateringsavdelningen
Chef för stora projekt

**Kommunstyrelsens
samhällsbyggnadsutskott**

§66

Dnr KS 2020-1214

**Godkännande av marköverlåtelseavtalet för Övre Brvgårdsskolan i
anslutning till detaljplanen för kvarteret kungsängsliljan
Beslut**

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslå:

Kommunfullmäktige beslutar godkänna marköverlåtelseavtal för markområdet inom detaljplanen för kvarteret Kungsängsliljan del av Tälje 2:195 m.fl, inom Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje stad, mellan Famera Skola 1 AB (org.nr 559257-2647) och Norrtälje kommun.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige har tidigare godkänt markanvisningsavtal mellan Famera Skola 1 AB ("Bolaget") och kommunen med avsikt att avtala om ett marköverlåtelseavtal för uppförande av en ny grundskola för F-9 med plats för upp till ca 860 elever inom den nya stadsdelen Övre bryggårdsgärdet. Avtalet reglerar även ansvar i olika delar för den befintliga skolverksamheten på fastigheten.

För att fullfölja syftet med markanvisningen föreslår samhällsbyggnadskontoret därför godkännande av bilagt marköverlåtelseavtal mellan ovanstående parter med förutsättningen att framtagna detaljplan för området antas och får laga kraft. Överlåtelse av markområdet enligt avtalet sker till Bolaget mot en ersättning om 29 088 000 kr inklusive gatukostnader för allmän plats inom detaljplanen. För överlåtelsen tillkommer även exploateringsbidrag om 2 000 000 kr som Bolaget ska erlagga för exempelvis skyfalshantering och trygghetsåtgärder.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande avseende Antagande av detaljplan för kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2195 med flera, i Norrtälje stad

Bilaga 1. Marköverlåtelseavtal för övrebryggårdsskolan_inkl bilagor_sign

Bilaga 2. Värdering utförd av Svefa AB, 2019-12-17

Bilaga 3. Avsiktsförklaring Angående nyetablering av skolverksamhet

Beslutande sammanträde

Reservationer & protokollsanteckningar

Ulrika Falk (S) lämnar in följande protokollsanteckning:

När markanvisningsavtalet godkändes i oktober 2020 för bygget av en ny skola i centrala Norrtälje, så ville Socialdemokraterna att det skulle göras en grundlig risk- och konsekvensanalys. Vi ville att man skulle se över vilka ekonomiska, pedagogiska och sociala konsekvenser den föreslagna etableringen av Internationella Engelska Skolan (IES) skulle kunna ha för Norrtälje kommuns invånare. Vi socialdemokrater är måna om att det inte uppstår en situation där skolsegregation och risken för skolnedläggningar ökar inom vår kommun.

Någon sådan analys har dessvärre fortfarande inte gjorts. Vi socialdemokrater motsätter oss inte etableringen av fristående aktörer inom skolans område, utan för oss är en verksamhets kvalitet och



samhällsnytta vägledande. Däremot anser vi att det är uppseendeväckande att det moderatledda ämnar bygga en ny skola på ett område där det redan idag finns en uppskattad skolverksamhet – Montessoriskolan i Vigelsjö. I samrådsredogörelsen skriver Montessoriskolan själva att de vill "uttrycka vår förvåning över att vi som befintlig hyresgäst inte blivit erbjudna att utvidga vår verksamhet på befintlig plats, detta trots att vi under flera år har varit i kontakt med kommunen kring möjligheter för expansion".

Vi socialdemokrater hade hellre sett att man värnade redan etablerade och uppskattade skolverksamheter, och lät dem utveckla och utvidga sin verksamhet i stället för att initiera en flyttkarusell. Det hade naturligtvis varit det snabbaste och enklaste sättet att skapa fler skolplatser i centrala Norrtälje. Att erbjuda Montessoriskolan möjlighet att bli kvar på området men konkurrera med en mycket större verksamhet i form av IES, dessutom med en minimal friyta, 14,2 kvm per elev, var naturligtvis inte ett rimligt erbjudande.

Deltar ej i beslut

Andrea Kronvall (SD) meddelar att Sverigedemokraterna ej deltar i beslut.

Ulrika Falk (S) meddelar att socialdemokraterna ej deltar i beslut.

Gabriel Liljenström (MP) meddelar att miljöpartiet de gröna ej deltar i beslut.

Yrkanden

Robert Beronius (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts förslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen kan besluta i enlighet med kommunstyrelsekontorets samhällsbyggnadsutskotts förslag som bifalls av Robert Beronius (L), och finner att kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutar i enlighet med förslaget.

Beslutet ska skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör

Samhällsbyggnadskontoret

Mark- och exploateringsavdelningen

Roger Gustafsson



Mark- och exploateringsavdelningen

Handläggare: Sofia Besson och Annie Rämssell
Titel: Exploateringsingenjör, Projektledare ÖBG
E-post: sofia.besson@norrtalje.se

Till: Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Godkännande av Marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan i anslutning till detaljplanen för kvarteret Kungsängsliljan del av fastigheten Tälje 2:195 m.fl i Norrtälje Stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott föreslår:

Kommunstyrelsen föreslå:

Kommunfullmäktige beslutar godkänna marköverlåtelseavtal för markområdet inom detaljplanen för kvarteret Kungsängsliljan del av Tälje 2:195 m.fl, inom Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje stad, mellan Famera Skola 1 AB (org.nr 559257-2647) och Norrtälje kommun.

Sammanfattning av tjänsteutlåtandet

Kommunfullmäktige har tidigare godkänt markanvisningsavtal mellan Famera Skola 1 AB ("Bolaget") och kommunen med avsikt att avtala om ett marköverlåtelseavtal för möjliggörande av nya grundskoleplatser inom den nya stadsdelen Övre bryggårdsgärdet. Avtalet reglerar även ansvar i olika delar för den befintliga skolverksamheten på fastigheten. För att fullfölja syftet med markanvisningen föreslår samhällsbyggnadskontoret därför godkännande av bilagt marköverlåtelseavtal mellan ovanstående parter med förutsättningen att framtagna detaljplan för området antas och får laga kraft. Överlåtelse av markområdet enligt avtalet sker till Bolaget mot en ersättning om 29 088 000 kr inklusive gatukostnader för allmän plats inom detaljplanen. För överlåtelsen tillkommer även exploateringsbidrag om 2 000 000 kr som Bolaget ska erlägga för exempelvis skyfalshantering och trygghetsåtgärder.

Ärendet

Bakgrund

Norrtälje kommun utvecklas och befolkningen växer. Samhällsbyggnadskontoret inledde därför ett arbete för att ta fram en ny detaljplan för möjliggörande av fler grundskoleplatser i centrala Norrtälje i slutet av 2019. Efter inventering av lokaliseringsalternativ föll valet på området, väster om Kommunhuset och Estunavägen som idag består av den kommunala fastigheten Kungsängsliljan 1, del av den kommunala fastigheten Tälje 2:195 och del av den privata fastigheten Magasinet 19. Området nyttjas idag för skolverksamhet av Montessori i Norrtälje ("MiN") med plats för ca 140 elever samt för fordonverksamhet (Bilbolaget AB) inom Magasinet 19. Området berörs nu således av nytt förslag till detaljplan för större skolverksamhet "Detaljplan för kvarteret Kungsängsliljan del av Tälje 2:195 m.fl i Norrtälje Stad, ("Detaljplanen"). Planuppdrag samt start-pm beviljades av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott genom beslut 2019-11-20, 57§ respektive beslut 2019-12-16, §7.

Bolaget har tillsammans med Internationella Engelska Skolan ("IES") som verksamhetsutövare framfört önskingar om att etablera ny grundskola inom kommunen och med detta syfte tecknades en avsiktsförklaring om etablering på området mellan Bolaget och kommunen 2019-12-13. Bolaget och Kommunen har sedan tecknat ett markanvisningsavtal i anslutning till Detaljplanen och i enlighet med tidigare tecknad avsiktsförklaring. Markanvisningsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2020-10-12 med avsikten att senare teckna ett marköverlåtelseavtal för uppförande av nya skollokaler för F-9 med plats för upp till ca 860 elever.

Marköverlåtelseavtalet, **bilaga 1** som nu har upprättats mellan parterna avser att fullfölja och ersätta det markanvisningsavtal som tidigare tecknades mellan parterna. Avtalet syftar vidare till att reglera marköverlåtelsen och parternas åtaganden och skyldigheter inom ramen för genomförandet av exploateringen.

Detaljplanen och projektet ingår i det större stadsomvandlingsprojektet Övre bryggårdsgärdet och utgör etapp 2a i masterplanen som framgår som en del av kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för Övre bryggårdsgärdet som 2021-01-20 antogs av Samhällsbyggnadsutskottet. Utöver masterplanen innehåller programmet visioner, övergripande gestaltungsprinciper och hållbarhetsmål. Programmet utgör en viktig genomförandestrategi för utformningen av stadsdelen.

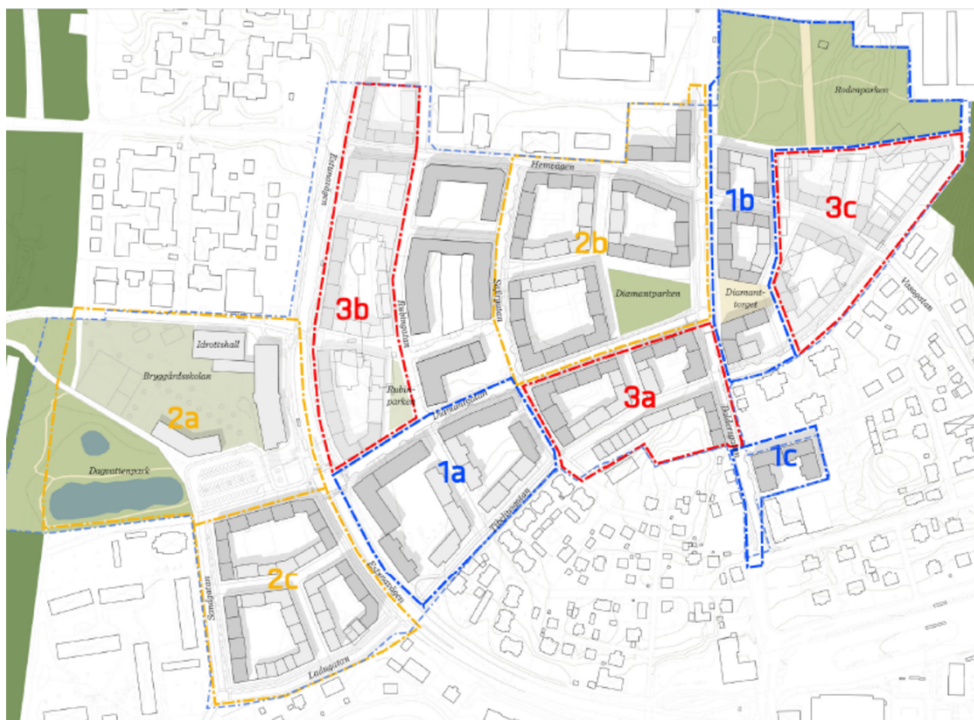


Bild 1: Masterplanen för Övre bryggårdsgärdet med de olika genomförandeetapperna redovisade.

Beskrivning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår kommunstyrelsen att godkänna marköverlåtelseavtalet mellan Bolaget och Kommunen, **bilaga 1**, i syfte att fullfölja syftet med markanvisningen och säkerställa genomförandet av Detaljplanen. Vilket med andra ord innebär att möjliggöra för uppförande av ny grundskola med plats för 860 elever.

Geografiskt omfattar åtagandena (bla gatukostnader) i marköverlåtelseavtalet det markområde som omfattas av Detaljplanen, därtill tillkommer ett visst utökat kostnadsansvar för tillskapande av nyttigheter för skolområdet på allmän plats i anslutning till området, utanför Detaljplanen. Den framtida skolfastigheten kommer bestå av all kvartersmark avsedd för skoländamål och idrottshall inom Detaljplanen. Marköverlåtelseområdet utgör det område av skolfastigheten som kommunen genom marköverlåtelseavtalet samt kommande fastighetsreglering överlåter respektive överför till Bolaget. Utöver marköverlåtelseområdet består skolfastigheten av berörd kvartersmark inom del av fastigheten Magasinet 19, vilken kommer användas som parkering till skolan och kommer

överförs i ett senare skede till skolfastigheten. En del av fastigheten Magasinet 19 är även i utlagd som allmän plats- gata för att möjliggöra anläggandet av Diamantgatans förlängning väster om Estunavägen. Således sker marköverlåtelsen i flera steg med anledning av att omvandlingsprocen i Övre bryggårdsgården sker under en längre tid. Dock är de olika stegen fullt ut reglerade och tydliggjorda i avtalet.



Bild 2: Visar lokalisering av planområdet i förhållande till Norrtäljes stadskärna.

Kommunen har träffat ramöverenskommelse om exploatering inom fastigheten Magasinet 19 daterad 2021-05-25 med Roslagsbils Fastighets AB, ägare av Magasinet 19 om att Roslagsbils Fastighets AB ska avträda del av Magasinet 19, som utgörs av kvartersmark enligt Detaljplanen för Kungsängsliljan 1 för att Kungsängsliljan 1 ska få den utformning och omfång som motsvarar det geografiska området som omfattar skolfastigheten. Mark inom fastigheten Magasinet 19 som i Detaljplanen anges som allmän plats ska överföras till Kommunens gatufastighet Tälje 2:192. Överenskommelse om fastighetsreglering avseende berörd del inom Magasinet 19 har upprättats och tecknas i samband med marköverlåtelseavtalets tecknande. Ingen ersättning ska utgå för dessa fastighetsregleringar. Ansökan om lantmåteriffrättning för Magasinet 19 samt den överenskommelse om fastighetsreglering som ska inges avseende Kungsängsliljan 1, Tälje 2:195 och Tälje 2:192 inges av Kommunen i samband med marköverlåtelseavtalets slutgiltiga tecknande. Förrättningen bekostas av Kommunen.



Förutsatt att Detaljplanen antas och får laga kraft överlåter Norrtälje Kommun marköverlåtelseområdet till Bolaget mot en köpeskilling om **29 088 000 kr** för den byggrätt om 9 600 BTA som hela Detaljplanen fastställer för skolverksamhet, vilket motsvarar **3 030 kr/ kvm ljust BTA**. Köpeskillingen och den totala kontraktssumman för marköverlåtelseavtalet utgår från den oberoende värdering som utförts av Svefa AB, 2019-12-17, **bilaga 2**.

Marköverlåtelseområdet överläts respektive överförs till Bolaget i befintligt skick vilket i huvudsak innebär att förutsättningarna som finns idag utgör förutsättningar för fortsatt genomförande. Dock har baserat på värdering och viss förhandling av vissa genomförandefrågor vissa överenskommelser gjorts mellan parterna. I kontraktssumman ingår kostnader för rivning upp till ett maximalt belopp om 1.500.000 kr samt 1.000.000 kr av de totala detaljplanekostnaderna. Samtliga rivningsåtgärder inom marköverlåtelseområdet utförs av Bolaget. Resterande plankostnader bekostas av Famera i enlighet med tecknat plankostnadsavtal. Famera utför och bekostar erforderlig marksanering inom marköverlåtelseområdet. I de fall kostnader för saneringen överstiger 1.000.000 kr bekostas övergående belopp av Kommunen. Gatukostnader för kommunens åtaganden som omfattar genomförande av allmän plats inom Detaljplanen ingår, i enlighet med värderingen, som en del av köpeskillingen. För övriga nyttor och åtgärder som tillförs skolfastigheten och ska utföras inom allmän plats i anslutning till området genom exempelvis trygghetsåtgärder, dag- och skyfallshantering ska Bolaget erlagga exploateringsbidrag om 2.000.000 kr.

Erläggandet av kontraktssumman ska ske senast 30 dagar efter att avtalet har godkänts genom beslut som fått laga kraft och ske via insättning till kommunens plusgirokonto. Vid erläggandet av köpeskillingen räknas beloppet upp med hänsyn till höjning av KPI från tidpunkten vid värdeutlåtandets utförande. Faktiska kostnader för rivning av skolbyggnaden ska regleras till Bolaget efter det att rivningen är utförd och kostnadsunderlag har lämnats till Kommunen. Plankostnader som kommunen ska stå för avräknas vid erläggandet av kontraktssumman.

Avtalet innebär att kommunen kommer få en ny skolaktör genom Internationella Engelska skolan med omkring 610 platser. Hyresavtal har tecknats mellan Bolaget och Internationella Engelska skolan. För att säkerställa att Internationella Engelska skolan kan påbörja sin verksamhet höstterminen 2023, som erbjuder kravet om minst 120 platser i åk F-6 och minst 60 elever i åk 7-9, är avtalet förenat med vite om kravet inte uppfylls.

Inom Detaljplanen möjliggörs även en utökning av IES verksamhet alternativt annan skolaktör med uppemot 250 elevplatser. Genom avtalet tar Bolaget även över rollen som hyresvärd för Montessori i Norrtälje i det befintliga hyresförhållandet som kommunen har med Montessori i Norrtälje idag. Bolaget förbinder sig även till att låta verksamheten bedrivas kvar i befintliga lokaler till minst 30 juni 2023 och erbjuder Montessori i Norrtälje möjlighet att på marknadsmässiga villkor fortsätta bedriva sin verksamhet på platsen men i nya skollokaler. Detta erbjudande har funnits under hela detaljplaneprocessen, och har varit ett krav för Bolaget samt en möjlighet för MiN stadgat i markanvisningsavtalet. Denna sak gäller minst till den 10 november 2021 men är fritt för MiN och Bolaget att överenskomma om senare. Dessa åtaganden avseende MiN förbinder sig Bolaget till med vite genom tecknande av marköverlåtelseavtalet.

Hyresavtalet för MiN's skolverksamhet kommer alltså bestå till minst en uttalad tid framöver fritt för Bolaget och MiN att fortsätta samarbeta kring. Dock kommer hyresavtalet för MiN komma att behöva sägas upp per 15 november 2021 för att säkerställa möjligheten att driftsätta ny skolkapacitet i den nya grundskolan. I övrigt hänvisas till de detaljerade villkoren i marköverlåtelseavtalet kring möjligheten att kvarbliva osv.

Kommunens fastighetsavdelning har ett gällande hyresavtal med kommunens kultur- och fritidskontor avseende uthyrning av befintlig idrottshall till kommunens föreningsliv. Hyresavtalet överläts till Bolaget i samband med marköverlåtelsen.

Utöver viten för skolverksamhet och etableringstart förekommer viten för bland annat avvikelser från dagvatten och skyfallshantering samt avvikelser från avtalat och godkänt projekt- och bebyggelseförslag.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom den blivande Detaljplanen. Bolaget ansvarar för och bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder för genomförande av exploateringen inom skolfastigheten. Erforderlig parkering ska av bolaget anordnas inom kvartersmark. Bolaget bekostar de ledningsflyttar inom skolfastigheten som är nödvändiga och påkallas för exploateringen, med undantag från propning av den kommunala vattenledningen öster om området längs med Estunavägen samt flytt av det kommunala VA- ledningspaketet till permanent placering i Diamantgatans förlängning som genomförs i samband med gatans anläggande.

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Anläggningsavgift för vatten och avlopp erläggs enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa. Bolaget ansvarar, samordnar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, fjärrvärme enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för respektive anslutning.

Bolaget ska i sin exploatering av skolfastigheten följa det framtagna och godkända projekt- och bebyggelseförslaget och kvalitets- och hållbarhetsprogrammet. Hur exploatören uppfyller de krav som ställs genom kvalitets- och hållbarhetsprogrammet framgår av checklistan för uppföljning av kvalitets- och hållbarhetsprogrammet som ingår som bilaga till avtalet. Eventuella avvikelser från avtalat projektförslag samt färdiga bygglovshandlingar erfordrar godkännande från kommunens projektgrupp. Godkännandet lämnas då i form av en nöjdhetsförklaring.

I de fall skollokalerna inom skolfastigheten blir vakanta har kommunen enligt avtalet rätt att hyra skollokarna för att i egen regi alternativt uthyrning i andra hand kunna säkerställa fortsatt bedrivande av skolverksamhet.

Möjlighet för Bolaget att uppföra ny sporthall inom Detaljplanen finns, om denna möjlighet införlivas ska kommunen erbjudas möjlighet att förhyra denna på marknadsmässiga villkor för kommunens föreningsliv.

Om arkeologiska utredningar och förundersökningar mot förmodan skulle erfordras så beställs och bekostas dessa av Kommunen. I fall ytterliggare kompletterande geotekniska undersökningar erfordras bekostas de av Bolaget.

Barnkonsekvensanalys, jämställdhetsanalys samt äldre- och jämställdhetsperspektiv har behandlas i det kvalitets- och hållbarhetsprogram som tagits fram för Övre Bryggårdsgärdet och inom ramen för Detaljplanen. Bolaget förbinder sig genom projekt- och bebyggelseförslaget samt kvalitets- och hållbarhetsprogrammet till att uppnå ett genomgående hållbart projekt.

Ärendet har samberetts av kommunsstyrelsekontorets samhällsbyggnadsavdelning genom projektgruppen för Övre Bryggårdsgärdet. Ärendet har löpande avstämts med samhällsbyggnadsavdelningens styrgrupp för större projekt.

Lagkrav

Marköverlåtelseavtalet är en del av genomförandet av en kommunal markanvisning, för kommunala markanvisningar gäller lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Marköverlåtelseavtal reglerar genomförandet av en detaljplan vilket behandlas i plan- och bygglagen (2010:900), 6 kap PBL, samt köp av fast egendom, som behandlas i jordabalken (1970:994), 4 kap JB.

Övergripande gäller 2 kap 3§ likställighetsprincipen i Kommunallagen.

Koppling till gällande styrdokument

Möjliggörandet av exploatering av ny större F-9 skola i Norrtälje stad, enligt aktuellt marköverlåtelseavtal bidrar till följande av kommunfullmäktiges långsiktiga mål i *Mål och budget 2020-2022*:

Målområde 1 – Norrtälje ska ha en sund och hållbar ekonomi, då kommunen dels får intäkter i form av försäljningen av kommunal mark inom området och dels genom intäkterna får täckning för de

investeringar som fordras av kommunen för åtaganden i samband med genomförandet och upprättandet av detaljplanen.

Målområde 4 – Norrtälje kommun ska vara en kunskapsinriktad skolkommun, detta bidrar markanvisningen till att uppnå genom uppförandet av en ny attraktiv skolbyggnad som väntas bli en viktig målpunkt i den centralt belägna stadsdelen Övre Bryggårdsgärdet. Därtill innebär genomförandet av marköverlåtelsen till att Norrtälje får en ny skolexplåter vilket bidrar till att kommunen kan tillgodose grundskolor med olika pedagogiska inriktningar.

Målområde 6 – Norrtälje kommun ska vara en sammanhållen och företagsvänlig kommun, genom etablering av en nya skollokaler i ett attraktivt och centralt läge med bra kommunikationer ges bra förutsättningar för barnfamiljer att bosätta sig och verka inom kommunen. I takt med att Övre Bryggårdsgärdet byggs ut kommer skolområdet även utgöra en del av en attraktiv stadsdel.

I kommunens översiktsplan 2040 är det en tydlig målsättning att Norrtälje stad ska utvecklas och bli en levande och attraktiv stad. Genom den nya skoletableringen kommer mer rörelse att tillfogas området och närområdet, vilket kommer innebära att området upplevs mer levande. Genom att IES etablerar sig i kommunen tillförs kommunen ett ytterligare grundskolealternativ vilket gör kommunen till en attraktiv stad för barnfamiljer och som skolkommun.

I övrigt bidrar ärendet till följande övergripande mål i Översiktsplan 2040:

- Kunskapsresultaten i skolan ska förbättras och utbildningsnivån ska höjas.
- Norrtälje kommun ska integreras med och utvecklas i takt med övriga Stockholmsregionen.
- Ett gott företagsklimat ska öka delaktigheten på arbetsmarknaden och utveckla nya och befintliga företag.
- Hela kommunen ska växa och nyproduktion av bostäder ska öka i attraktiva livsmiljöer med goda pendlingsmöjligheter.

Ekonomiska konsekvenser och riskanalys

Genom markanvisningsavtalet ges kommunen möjligheter till intäkter, genom köpeskillingen som uppgår till 29 088 000 kr, samt 2 000 000 kr som ska täcka den del av de kostnader som kommunen har för uppförande av nyttor för allmän plats i anslutning till området.

I köpeskillingen ovan ingår utbyggnadskostnader av allmän plats inom detaljplanen såsom sedvanliga gatukostnader. Utbyggnad av allmän platsmark med tillhörande anläggningar inom detaljplanen omfattar bland annat anläggande av GC-vägar, förlängning av Diamantgatan, borttagande och flytt av befintliga gc-vägar och asfaltvägar, grönytor och anläggande av busshållplats samt andra åtgärder på Estunavägen. Geografiskt omfattar åtagandena ovan de tända lagren i kartbilden nedan.



Kostnadsuppskattning för dessa åtgärder har tagits fram av Atkins Sverige AB och entreprenadkostnaden har då uppskattats uppgå till maximalt ca 5.300 000 kr. I beloppet har även kostnader för borttagande av viss markvegetation, befintliga gcvägar, och projektledning ingått. I den totala kostnaden som väntas uppgå för anläggande av allmän plats inom detaljplanen för genomförandet av marköverlåtelseavtalet ingår utöver entreprenadkostnader även kostnader för sanering, programkostnader samt övriga byggherrekostnader. Totalt belopp för detta uppskattas i nuläget till 8.200 000 kr. Investeringsärendet för dessa åtgärder tas däremot upp senare i samband med dess anläggande.

I kontraktssumman ingår utöver gatukostnader även kostnader för rivning samt detaljplanekostnader som kommunen ansvarar för upp till ett totalt maximalt belopp om 2.5 mnkr, se tabellen nedan. I de fall Bolagets efterbehandlingsåtgärder inom marköverlåtelseområdet överstiger 1 mnkr ska kommunen även bekosta överstigande belopp. Enligt den övergripande marktekniska miljöundersökningen som har gjorts på fastigheten bedöms risken ringa att kostnaden för saneringsåtgärder skulle överstiga detta belopp.

Exploateringsintäkter och uppskattning av kostnader som marköverlåtelseavtalet ger upphov till framgår av nedanstående tabell.

Exploateringsintäkter/kostnader i TKR							
Intäkter från exploitören:	UB2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Markförsäljning inkl exploateringsbidrag (ca 8 217 TKR)		29 088					29 088
Exploateringsbidrag för nyttor i anslutning till detaljplanen		2 000					2 000
Omkostnader*	-52		-98				-150
Netto intäkt	-52	31 088	-98				30 938
Investeringar:							
Gata Park (inom DP)			-3 086	-3 086		-2 054	-8 226
Gata Park (inom ÖBG)					-2 000		-2 000
Rivningskostnader				-1 500			-1 500
Detaljplanekostnader		-1 000					-1 000
Oförutsett				-823			-823
Netto investering	0	-1 000	-3 086	-5 409	-2 000	-2 054	-13 549
Totala inkomster	-52	31 088	-98	0	0	0	30 938
Totala utgifter	0	-1 000	-3 086	-5 409	-2 000	-2 054	-13 549
Netto	-52	30 088	-3 184	-5 409	-2 000	-2 054	17 389

*Omkostnader; förrättningskostnader, tidskrivning, utredningar mm.

Med anledning av att många av de kostnader som kommunen tar på sig i projektet utgör kalkylerade fastställda risker med maxbelopp, föreligger en acceptabel kontroll över de kostnader som kommunen ansvarar för vilket reducerar risken för större oförutsedda merkostnader.

Upphandling av investeringsåtgärder sker senare och kan därmed komma att behöva justeras. Förnyande kalkyler och kostnadsberäkningar sker löpande vilket kan innebära vissa omvärderingar av budget och kalkyler.

De befintliga va-ledningarna i Diamantgatan behöver dimensioneras upp för att klara den exploatering som planeras inom Övre Bryggårdsgärdet. I samband med anläggandet av Diamantgatan kommer det VA-ledningspaket som idag ligger inom kvartersmarken för skola att tas ur drift och skolområdet kommer istället att anslutas till det nya va-ledningspaket i Diamantgatans förlängning mellan skolområdet och Magasinet 19. Kostnader förknippad med dessa åtgärder kommer att tas i ett särskilt ärende och ingår inte specifikt i ärendet för detta avtal.

NVAA har kostnader för proppning av VA ledningen längs Estunavägen, vilket bekostas genom NVAA:s driftbudget, samt kostnader för ny servisanslutning, vilken finansieras genom anläggningsavgift enligt gällande taxa.

Det bör noteras att tjänsteutlåtagendet endast beaktar kommunens åtaganden enligt marköverlåtelseavtalet. Inom detaljplaneområdet ingår även dagvattenparken där det planeras åtgärder för att bättre tillgängliggöra parken för allmänheten, dessa åtgärder tas i ett särskilt investeringsärende.

Projektet bedöms ekonomiskt lönsamt (intäkter överstiger kostnader) då intäkten för markförsäljningen är med marginal större än kommunens kostnader för genomförande av projektet även om genomförandet ligger viss tid framåt och att upphandling och prisförändringar kan innebära justering av budget.

Konsekvensen av att inte godkänna marköverlåtelseavtalet mellan Kommunen och Bolaget resulterar i att tidplanen ej kommer kunna uppnås för att möjliggöra etableringen av skolverksamheten till ht 2023. Detta kommer då leda till att behovet av nya skolplatser i Norrtälje Stad inte uppfylls inom önskad tidsperiod, vilket således kommer innebära en brist på skolplatser.

Förvaltningens analys och slutsatser

Mark- och exploateringsenhetens bedömning i detta ärende är att det utifrån områdets och projektets förutsättningar är ekonomiskt lönsamt att genomföra marköverlåtelsen i enlighet med marköverlåtelseavtalet.

Tidplaner

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att ändras och påverkar förutsättningar för genomförandet. Tidplanen för projektet är dock starkt prioriterad i syfte att möjliggöra ett bedrivande av skolundervisning för grundskola med start hösten 2023.

Godkännande och antagande av detaljplan	kvartal 4, 2021
Mark och saneringsåtgärder	kvartal 1, 2022
Markregleringar	kvartal 4, 2022
Byggnation av ny skolbyggnad	kvartal 1, 2022
Anläggande av allmän platsmark	kvartal 4, 2022
Färdigställande av anslutningspunkt VA	kvartal 1, 2023
Rivning av befintlig skolbyggnad	kvartal 3, 2023
Färdigställande av allmän platsmark (finplanering)	kvartal 3, 2023
Etableringsstart skolverksamhet inom Marköverlåtelseområdet	kvartal 3, 2023
Uppförande av permanent parkering inom Magasinet 19	kvartal 4, 2025
Anläggande av Diamantgatan	kvartal 4, 2025

Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör
Samhällsbyggnadskontoret

Moa Odin
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsavdelningen

Bilagor

Bilaga 1 – Marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan med Famera Skola 1 AB (inkl. bilagor)

Bilaga 2 – Värdering utförd av Svefa AB, 2019-12-17

Bilaga 3 – Avsiktsförklaring Angående nyetablering av skolverksamhet

Beslut skickas till

Samhällsbyggnadsdirektör; Anna Keskitalo. Samhällsbyggnadskontoret, Mark- och exploateringsavdelningen; Moa Odin, Sofia Besson, Annie Rämsell
Roger Gustafsson



NORRTÄLJE
KOMMUN

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL FÖR ÖVRE BRYGGÅRDSKOLAN

I anslutning till detaljplan för kvarteret Kungsängsiljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera, i Norrtälje stad

PARTER

Norrtälje kommun

Org.nr. 212000-0217

Box 808

761 28 Norrtälje

nedan kallad "**Kommunen**"

Kontaktperson för Kommunen är projektledare Annie Rämsell

(annie.ramsell@norrtalje.se).

Famera Skola 1 AB

Org. nr. 559257-2647

Vallviksvägen 4

352 51 Växjö

nedan kallad "**Bolaget**"

Kontaktperson för Bolaget är Johan Erlandsson

(johan@famera.se).

Kommunen och Bolaget kallas gemensamt "**Parter**" eller "**Parterna**".

BAKGRUND OCH SYFTE

Mellan Parterna har tidigare ingåtts markanvisningsavtal med avsikt att avtala om ett marköverlåtelseavtal för uppförande av ny grundskola för F-9, se **bilaga 1**.

Markanvisningsavtalet godkändes av kommunfullmäktige 2020-10-12.

Exploateringsområdet är beläget väster om Estunavägen och avser den kommunala fastigheten Kungsängsiljan 1 och del av den kommunala fastigheten Tälje 2:195. Markområdet nyttjas i dag för skolverksamhet av "Montessori i Norrtälje" ("MiN") omfattande ca 140 elever och har av kommunen identifierats som ett möjligt område att pröva för möjliggörande av fler skolplatser. Kommunen är före marköverlåtelsen hyresvärd för MiNs skolverksamhet genom ett hyresavtal. För att möjliggöra för bland annat parkering till skolan och förlängning av Diamantgatan har Kommunen i överenskommelse med fastighetsägaren för Magasinet 19 även tagit in del av denna fastighet i exploateringsområdet.



NORRTÄLJE KOMMUN

Detta markområde nyttjas idag för fordonverksamhet. Denna del avses genom fastighetsreglering införlivas i skoltomten när så är möjligt.

Bolaget har tillsammans med Internationella Engelska Skolan ("IES") som avsikt att etablera ny skolverksamhet inom kommunen och en avsiktsförklaring om etablering på skolfastigheten tecknades mellan Bolaget, IES och kommunen den 13 December 2019, **bilaga 2**.

Området berörs av nytt förslag till detaljplan för kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera i Norrtälje stad ("Detaljplanen" inkl planbeskrivning), **bilaga 3**, som ingår i programmet för stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet. Således är Kvalitets- och Hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet tillämpligt.

Detta marköverlåtelseavtal fullföljer och ersätter det markanvisningsavtal som tidigare tecknades mellan Parterna för uppförande av nya skolokaler för grundskola och syftar till att reglera marköverlåtelsen och Parternas rättigheter och skyldigheter inom ramen för genomförandet av exploateringen.

SKOLFASTIGHETEN OCH MARKÖVERLÅTELSEOMRÅDE

Geografiskt omfattar åtagandena i detta avtal det markområde som omfattas av Detaljplanen. Därtill finns ett visst kostnadsansvar för tillskapande nyttigheter för skolområdet i anslutning till området men således utanför Detaljplanen.

Bolaget förbinder sig att genomföra exploateringen av kvartersmarken avsedd för skoländamål samt idrottshall inom Detaljplanen ("Skolfastigheten") i enlighet med vad som framgår av detta avtal. Skolfastighetens avgränsning framgår av **bilaga 4**.

Marköverlåtelseområdet om ca 18 400 kvm består av del av fastigheten Kungsängsliljan 1 och del av Tälje 2:195, som enligt Detaljplanen utgörs av kvartersmark för skoländamål och idrottshall ("Marköverlåtelseområdet"). Marköverlåtelseområdet framgår av **bilaga 4**. Skolfastigheten omfattar i sin tur ca 20 600 kvm och består utöver Marköverlåtelseområdet även av del av fastigheten Magasinet 19. Exploatering av detta område av Skolfastigheten kommer däremot att kunna ske först i ett senare skede vilket framgår vidare av detta avtal och dess tillhörande bilagor.

AVTALETS GILTIGHET

Detta marköverlåtelseavtal gäller endast under förutsättning:

att behörig politisk instans godkänner detta avtal senast 2022-03-31 genom beslut som därefter får laga kraft.

att Detaljplanen antas av behörig politisk instans senast 2022-03-31 genom beslut som därefter får laga kraft.

Om Parterna så överenskommer kan ovanstående villkorstider förlängas. I sådant fall skall ett tilläggsavtal tecknas.



**NORRTÄLJE
KOMMUN**

Om avtalet förfaller på ovanstående grunder eller av skäl för vilka Parterna inte rår över, sker detta oavsett utan ersättningsrätt för någondera Parten.

Kommunfullmäktige eller behörig politisk instans är inte bunden av detta avtal vid antagandeprövning av Detaljplanen.

EXPLOATERINGSVILLKOR

Kommunen överlåter Marköverlåtelseområdet till Bolaget i enlighet med villkoren i detta avtal.

Friskrivningsklausul och övertaganden i befintligt skick.

Kommunen överlåter respektive överför Marköverlåtelseområdet till Bolaget i befintligt skick inklusive de byggnader, marknivåer, hyresavtal mm som finns på markområdet, vid tecknandet av detta avtal. Det åligger Bolaget att företa alla de undersökningar, utredningar etc. som krävs för att skaffa sig den nivå av kunskap om fastighetens skick som kan föranleda någon relevant frågeställning för det syfte som Bolaget avser använda marken till. Överlåtelsen i befintligt skick innebär för undvikande av missförstånd att Bolaget står för hela ansvaret för alla åtgärder och kostnader förenat med åtgärder för att iordningställa marken till avsett syfte enligt detta avtal och Detaljplanen. Det finns dock för rivning och sanering av mark en ekonomisk fördelning av dessa, men detta förändrar inte det juridiska ansvaret för övertagande av fastigheten i befintligt skick.

1 § KONTRAKTSSUMMA

Marköverlåtelseområdet kommer att komma i Bolagets ägo genom två steg; dels genom marköverlåtelse och dels genom fastighetsreglering, mot den ersättning som framgår av kontraktssummorna nedan.

- 1) Hela fastigheten Norrtälje Kungsängsliljan 1 överläts av Kommunen till Bolaget för en köpeskilling om **29 088 000 kr** vilket motsvarar **3 030 kr/kvm BTA** för den byggrätt om 9 600 BTA som hela Detaljplanen fastställer för skolverksamhet (detta inkluderar byggrätt för skolbyggnad och idrottshall). I kontraktssumman ingår följande:
 - a) Gatukostnader för Kommunens åtaganden för genomförande av gator inom Detaljplanen. I denna summa ingår endast sedvanliga gatukostnader.
 - b) Faktiska kostnader för rivning av befintlig skolbyggnad upp till 1 500 000 kr, givet att rivningen sker senast 3 år efter Detaljplanens antagande. Kostnader för rivningsåtgärder som vidtas efter 3 år ersätts inte. Avräkning sker mot uppvisande av adekvat redovisning av kostnader.
 - c) Plankostnader uppgående till ett maximalt belopp om 1 000 000 kr, avräkning sker i samband vid erläggandet av kontraktssumman.
- 2) Utöver den ersättning som ingår i 1 § punkt 1a ovan ska Bolaget erlægga exploateringsbidrag om 2 000 000 kr. Exploateringsbidraget omfattar kostnader för bland

jk



annat dagvatten- och skyfallshantering samt konst och trygghetsskapande åtgärder för skolvägar inom allmän plats inom och i anslutning till Detaljplanen.

I och med erläggande av kontraktssumman i 1§ punkt 1 och punkt 2 ovan har Bolaget erlagt full ersättning avseende genomförande av allmän platsmark inom Detaljplanen samt tillskapande av nyttigheter för skolområdet i övrigt.

2 § BETALNINGSVILLKOR

I och med att köpeskillingen i 1§ punkt 1 avser ersättning för den totala byggrätten för skolbyggnader och idrottshall inom Detaljplanen utgår ingen fastighetsregleringslikvid för den del av Marköverlåtelseområdet som enligt fastighetsbildningen ska överföras från fastigheten Norrtälje Tälje 2:195 till Kungsängsliljan 1.

a) Indexering

Samtliga belopp och ersättningar mm i detta avtal skall justeras och uppräknas med index utifrån KPI 1980 (100) till närmaste kända månadsindex vid respektive betalningstillfälle.

Omräkning sker endast vid en ökning av KPI.

Basmånad ska vara maj 2021. Belopp och ersättningar i detta avtal är uppräknade från markanvisningsavtalet och har därmed ny basmånad.

b) Kontraktssummans erläggande

Senast 30 dagar efter att detta avtal har godkänts genom beslut som fått laga kraft ska Bolaget erlægga den totala kontraktssumman enligt 1§ punkt 1 och punkt 2.

Kontraktssumman ska betalas in till kommunens plusgirokonto 3 20 65-5, med meddelandet "Kv Kungsängsliljan, ÖBG".

Kostnader enligt 1§ punkt 1b skall regleras till Bolaget så snart rivningen är utförd och Bolaget lämnat kostnadsunderlaget till Kommunen. Plankostnaderna enligt 1§ punkt 1c ska avräknas från kontraktssumman vid erläggandet.

3 § FASTIGHETSBILDNING

Del av fastigheten Kungsängsliljan 1, Tälje 2:195 samt del av Magasinet 19 kommer behöva ombildas för genomförandet av Detaljplanen.

Kommunen överlåter i ett första skede hela Kungsängsliljan 1 till Bolaget 1 genom tecknandet av detta Marköverlåtelseavtal.

Till Kungsängsliljan 1 överförs därefter del av Tälje 2:195, som utgörs av kvartersmark avsedd för skoländamål enligt Detaljplanen.

Till Tälje 2:192 överförs del av Kungsängsliljan 1, som utgörs av allmän plats.



Marköverföringar enligt ovan regleras i en separat ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering, **bilaga 5**.

Kommunen har träffat ramöverenskommelse om exploatering inom fastigheten Magasinet 19 daterad 2021-05-25 med Roslagsbils Fastighets AB, ägare av Magasinet 19 om att Roslagsbils Fastighets AB ska avträda del av Magasinet 19, som utgörs av kvartersmark enligt Detaljplanen till Kungsängsliljan 1 för att Kungsängsliljan 1 ska få den utformning och omfång som motsvarar det geografiska området som omfattar Skolfastigheten. Mark inom fastigheten Magasinet 19 som i Detaljplanen anges som allmän plats ska överföras till Kommunens gatufastighet Tälje 2:192. Överenskommelse om fastighetsreglering avseende berörd del inom Magasinet 19 har träffats mellan Kommunen, Bolaget och Roslagsbils Fastighets AB, **bilaga 6**.

Kommunen ska inge ansökan och överenskommelse om fastighetsbildning till lantmäteriet enligt ovan. Ansökan ska ske i samband med att Detaljplanen har fått laga kraft. Lantmäteriförrättningen bekostas av Kommunen. Övriga för Skolfastigheten nödvändiga lantmäteriförrättningar, beställes och bekostas av Bolaget efter Kommunens skriftliga medgivande.

4 § TILLTRÄDE

Bolagets tillträde till Kungsängsliljan 1 ska ske i samband med erläggandet av Kontraktssumman. Bolagets tillträde till resterande delar av Marköverlåtelseområdet ska ske när berört beslut om fastighetsbildning vinner laga kraft.

För att möjliggöra byggnationen enligt tidplanen ges förtida tillträde till hela Marköverlåtelseområdet i samband med erläggandet av Kontraktssumman. Detta innebär i förekommande fall att Bolaget vid förtida tillträde tar över risken för Marköverlåtelseområdet. I samband med detta ges även Kommunen förtida tillträde till det markområde som genom fastighetsregleringen ska överföras till Kommunen.

Bolagets tillträde till del av Magasinet 19 inom Skolfastigheten sker i enlighet med vad som framgår i den överenskommelse om fastighetsreglering som tecknats mellan Kommunen, Bolaget och fastighetsägaren av Magasinet 19, **bilaga 6**. Tillträde för detta markområde ska om inget annat överenskommits mellan Parterna och fastighetsägaren av Magasinet 19 ske 31 december 2024. För det fall rivning och sanering ej varit möjlig till denna tidpunkt på grund av omständigheter som är utom fastighetsägarens kontroll ska markområdet upplåtas till Roslagsbils Fastighets AB till dess att utrymning av området kan ske.

För att möjliggöra bl.a. bygginfart och parkering till Marköverlåtelseområdet innan dess att fastighetsreglering avseende berörd del av fastigheten Magasinet 19 vunnit laga kraft har ett nyttjanderättsavtal avseende upplåtelse inom del av Magasinet 19 tecknats mellan Parterna och Roslagsbils Fastighets AB. Avtalet med tillhörande tilläggsavtal framgår av **bilaga 7**.



5 § KÖPEBREV OCH LAGFART

När köpeskillingen i 1§ punkt 1 har erlagts enligt 2§ punkt b skall Kommunen till Bolaget överlämna kvitterat köpebrev avseende Marköverlåtelseområdet och övriga handlingar vilka är av betydelse för den framtida ägaren.

Köpebrevet kommer vara villkorat av att bygglov söks för huvudskolbyggnaden. Kommunen kommer efter kontroll utfärda bevis på villkorets uppfyllande.

Bolaget är därmed medvetet om att köpet inte är fullbordat och att därmed endast vilande lagfart kan erhållas innan villkoren enligt ovan är uppfyllt. Har villkoret inte uppfyllts inom 2 år från den dag då marköverlåtelseavtalet tecknats ska köpet återgå och köpeskillingen omedelbart återbetalas till Bolaget med avdrag för Kommunens nedlagda kostnader. Bolaget ansöker om lagfart. Med köpet förenade lagfartskostnader betalas av Bolaget. Vid ett eventuellt behov av värdeintyg, införskaffas och bekostas detta av Bolaget.

6 § DETALJPLAN

I enlighet med tecknat plankostnadsavtal ska Bolaget bekosta kostnader för framtagande av detaljplanen. Kostnader för framtagandet av detaljplanen faktureras löpande enligt tecknat plankostnadsavtal. Plankostnader upp till ett belopp om 1 000 000 kr ingår i kontraktssumman, och ska avräknas vid erläggandet av kontraktssumman i enlighet med vad som framgår i 1§ punkt 1c och 2§ punkt b.

7 § PRELIMINÄR TIDPLAN

Den preliminära tidplanen enligt nedan kan komma att ändras och påverkar förutsättningar för genomförandet. Parterna ska därför fortlöpande informera varandra och gemensamt revidera tidplanen vid behov i syfte att uppnå god samordning. Tidplanen för projektet är dock starkt prioriterad i syfte att möjliggöra ett bedrivande av skolundervisning för en grundskola IES med start hösten 2023.

Godkännande och antagande av detaljplan	kvartal 4, 2021
Mark och saneringsåtgärder	kvartal 1, 2022
Markregleringar	kvartal 4, 2022
Byggnation av ny skolbyggnad	kvartal 1, 2022
Anläggande av allmän platsmark	kvartal 4, 2022
Rivning av befintlig skolbyggnad	kvartal 3, 2023
Färdigställande av allmän platsmark (finplanering)	kvartal 3, 2023
Etableringsstart skolverksamhet inom Marköverlåtelseområdet	kvartal 3, 2023
Uppförande av permanent parkering inom Magasinet 19	kvartal 4, 2025
Anläggande av Diamantgatan	kvartal 4, 2025

8 § SKOLVERKSAMHET

a) *Uppförande av ny grundskola F-9*



Bolaget ska uppföra nya attraktiva skollokaler där verksamhetsutövaren ska etablera ny grundskola för IES i pedagogisk framkant för F-9 med uppemot 610 elevplatser. Inom Skolfastigheten ska även möjliggöras för skolverksamhet för MiN eller, om MiN avsäger sig sådan rättighet, annan skolverksamhet, med total lokalkapacitet för uppemot 250 elevplatser. Skollokaler för totalt och maximalt 860 elevplatser kan således uppföras inom Skolfastigheten.

Bolaget ska långtgående verka för att skolverksamheten kan starta höstterminen år 2023. Bolaget förhåller sig och ska medverka till kommunens ambition om att vara en av Sveriges bästa skolkommuner år 2030 och tar sitt ansvar för att detta ska kunna uppnås. En hög ambitionsnivå ur denna synpunkt ska genomsyra både utformningen och av krav på den pedagogiska miljön för verksamheten.

Bolaget förbinder sig i enlighet med tidigare tecknade avsiktsförklaring **bilaga 2** till att IES ska bedriva verksamhet på den nya skolan samt att möjliggöra för att MiN ska kunna fortsätta sin befintliga skolverksamhet i nya lokaler. Bolaget ska verka för att uppföra attraktiva lokaler och miljöer som är väl anpassade till en skolverksamhets behov och som stödjer elevernas trygghet och trivsel samt pedagogik och inläring. Byggnader och utemiljöer ska också präglas av miljö- och klimatomfattig hållbarhet samt god gestaltning enligt 10§ Utformning och gestaltning, nedan.

Bolaget ska uppvisa huvudformuläret i det hyresavtal som tecknats mellan Bolaget och IES. Huvudformuläret framgår av **bilaga 8**. Bolaget har tillsammans med IES inkommit med en tidsatt etableringsplan för verksamheten, **bilaga 9**. Bolaget ska verka för att IES kan upprätthålla den tidsatta etableringsplanen.

b) Befintlig skolverksamhet MiN

Bolaget kommer i samband med Tillträdet till fastigheten Kungsängsliljan 1 att såsom hyresvärd, i kommunens ställe, överta det befintliga hyresavtalet mellan Kommunen och MiN inom Marköverlåtelseområdet, **bilaga 10**.

Bolaget ansvarar för att MiN ska kunna fortsätta bedriva befintlig skolverksamhet i befintliga lokaler minst till och med 30 juni 2023.

För att hyresförhållandet ska upphöra att gälla 30 juni 2023 ska hyresavtalet sägas upp senast 15 november 2021 av den Part som vid denna tidpunkt är fastighetsägare för Kungsängsliljan 1. Samtidigt ska hyresavtalet förlängas med meddelande om ändrade hyresvillkor avseende följande:

i) Förlängning av hyresförhållandet t.o.m. 30 juni 2023.

ii) Tillgång till befintlig idrottshall begränsas till och med december 2022. Kommunen erbjuder därefter MiN ersättningslokal för idrott. Samtliga kostnader kopplat till ersättningslokalen för idrott bekostas av Bolaget tom 30 juni 2023.

Utöver punkterna ovan förbinder sig Bolaget att förhålla sig till de villkor som tidigare



gällde i hyresavtalet mellan Kommunen och MiN om inte MiN eller Famera överenskommer om andra villkor i övrigt. Ingen ytterliggare hyreshöjning utöver vad som framgår av befintligt hyresavtal jämte bilagor, får ske inom den period MiN blir kvar i befintliga lokaler. För det fall att tidplanen för den nya skolbyggnaden blir försenad, innebärande en senare etableringsstart, ska MiN i den mån det är möjligt, erbjudas förlängning av hyresavtalet.

Bolaget ansvarar för att MiN ska kunna fortsätta bedriva befintlig skolverksamhet på Skolfastigheten genom att på lika villkor som annan skolverksamhet på Skolfastigheten erbjudas nya verksamhetslokaler på Skolfastigheten. Detta erbjudande ska stå kvar för MiN minst till 10 november 2021.

Bolaget ansvarar för att befintlig skolverksamhet på ett acceptabelt sätt ska kunna upprätthållas under genomförande- och byggtiden av de nya skollokalerna inom Marköverlåtelseområdet. Bolaget ska möjliggöra en så god och säker arbetsmiljö som möjligt för den befintliga skolverksamheten under byggtiden och att genomförandet sker med minsta möjliga störning genom exempelvis lämpliga metodval, tidsplanering i genomförandet.

c) *Kommunens rätt att förhyra lokal för skolverksamhet*

För de fall lokalerna blir vakanta har Kommunen rätt att hyra skollokalerna inom Skolfastigheten på marknadsmässiga villkor med rätt att i egen regi eller genom uthyrning i andra hand säkerhetsställa att skolverksamhet fortsatt bedrivs på skolfastigheten. Kommunen har rätt att hyra lokalerna med en hyrestid upp till 25 år.

9 § SPORTHALL

Vid uppförande av en framtida sporthall inom Skolfastigheten ska Kommunen erbjudas möjlighet att hyra in sig på kvällar och helger för kommunens föreningsliv. Hyra och villkor ska i sådant fall regleras i ett hyresavtal mellan Kommunen och Bolaget. Hyresnivån ska vara marknadsmässig.

10 § UTFORMNING OCH GESTALTNING

Följande avsnitt avser alla nybyggnationer och åtgärder på Skolfastigheten.

a) *Kommunens kvalitets- och hållbarhetsprogram*

Vision, strategiska ställningstaganden, strukturer och hållbarhetsmål samt gestaltungs- och stadsbyggnadsprinciper för stadsdelen har sammanställts i "Kvalitets- och hållbarhetsprogram Övre Bryggårdsgärdet". Programmet fastställdes 2021-01-20 av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott, och det antagna programmet utgör en viktig förutsättning för detta avtal genom **bilaga 11**. Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet är av stor vikt för att få en sammanhållen, hållbar och väl gestaltad stadsdel i Norrtälje stad. Bolaget ska i projektet förhålla sig till Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet och följa detta i alla tillämpliga delar. Eventuella avvikelser behöver godkännas av Kommunen.



Bolaget förbinder sig att ta fram en handlingsplan som beskriver hur de ska uppfyller, genomför och säkerställer Kvalitets- och hållbarhetsprogrammets mål och principer i planering, genomförande och drift av planerad skola med tillhörande anläggningar och områden. Planen tas fram genom att använda verktyget *ÖBG Checklista-Handlingsplan för uppföljning av KHÅP bilaga 12*. Handlingsplanen ingår i projekt- och bebyggelseförslaget och följs upp på samma sätt. Kommunen uppmuntrar löpande dialog om olika lösningar och metoder.

b) *Projekt- och bebyggelseförslag*

Projektet avser en skola och har en viktig funktion i samhället liksom för stadsrummet i Övre Bryggårdsgärdet och dess grannskap. Skolmiljön har mycket stor betydelse för elevernas trygghet, trivsel och utveckling. Parterna är överens om att detta projekt ställer höga krav på ambitionen runt social hållbarhet och särskilt att det präglas av ett barnperspektiv. Parternas målsättning är också att ekologiskt och klimatomåttligt uthålliga lösningar ska eftersträvas och miljöaspekter ska beaktas i planering, byggande och förvaltning i syfte att projektet ska bli ett föredöme.

Skolan, skolgården och övriga ytor inom Skolfastigheten ska utföras så att de bidrar till visionen för stadsdelen och de ekologiska och sociala värdena. Både byggnad och gårdsutformning med funktioner och gestaltning för att uppnå dess sociala och pedagogiska funktion samt tekniska och miljömässiga krav och funktioner som tex dagvattenhantering, ekosystemtjänster mm redovisas i projekt- och bebyggelseförslaget.

Bolaget förbinder sig till att i sin exploatering, även i framtiden under gällande Detaljplan av kvartersmarken följa det godkända projekt- och bebyggelseförslaget, **bilaga 13**, inklusive de åtaganden kopplade till kvalitets- och hållbarhetsprogrammet. Vid tidpunkten för detta avtals tecknande återstår en del punkter som Bolaget behöver komplettera med innan Kommunen kan godkänna det slutgiltiga projekt- och bebyggelseförslaget. Återstående punkter framgår av handlingsplanen för uppföljning av KHÅP, **bilaga 12**. Uppföljning av projekt- och bebyggelseförslaget utifrån godkänt projekt- och bebyggelseförslag samt kvalitets- och hållbarhetsprogrammet kommer att ske vid olika skeden av projektutvecklingen som Detaljplanen, marköverlåtelsen, tillträdet och inför bygglovsansökan. Vissa åtaganden kan ha bäring på genomförande och drift och följs upp efter behov i senare skeden.

Bolaget är medvetet om att laga kraftvunnet bygglov i allt väsentligt ska överensstämma med Projekt- och bebyggelseförslag i **bilaga 13** och Kvalitets- och hållbarhetsprogrammet för Övre Bryggårdsgärdet i **bilaga 11**. Eventuella förändringar och justeringar till avtalat förslag erfordrar skriftligt godkännande från kommunens projektgrupp.

Kommunens projektgrupp för berörd exploatering ska i syfte att följa upp villkoret, ges möjlighet till granskning och godkännande av bygglovsansökningshandlingarna innan dessa lämnas in till bygglov, för att i god tid kunna bedöma att de är i enlighet med villkoret ovan.



Bolaget ska till Kommunens projektledare för Övre Bryggårdsgärdet inkomma med bygglovshandlingar och övriga erforderliga projekthandlingar som projektgruppen behöver för att bedöma att projektet överensstämmer med avtalat projekt- och bebyggelseförslag och detta marköverlåtelseavtal. Bolaget ska i samband med detta delge eventuella förändringar från avtalat projektförslag, dessa ska redovisas särskilt. I samband med att Bolaget inkommer med dessa handlingar ska Bolaget hålla ett möte med Kommunen för att presentera samtliga inkommande handlingar om inte annat överenskommits mellan Parterna.

Om det slutliga projekt- och bebyggelseförslaget bedöms i allt väsentligt överensstämma med avtalet inklusive eventuella överenskomna förändringar lämnas en skriftlig nöjdhetsförklaring till Bolaget. Bolaget är medvetet om att det krävs en skriftlig nöjdhetsförklaring innan Bolaget lämnar in ansökan om bygglov. Detta gäller samtliga bygglov som ska sökas inom Exploateringsområdet oavsett när de blir aktuella.

Kommunen ska verka för att granskning av projekt- och bebyggelseförslag inför bygglov ska ske skyndsamt. Det är dock viktigt att vara ute i god tid då processen kan behöva omfatta flera möten, revideringar mm innan nöjdhetsförklaring kan ges. Processen bör beräknas till minst fyra (4) veckor, förutsatt att samtliga handlingar är inlämnade, kompletta och fackmannamässigt utförda. I semesterperioder kan processen ta längre tid. Om betydande förändringar och avvikelser gjorts kan processen vara mer komplicerad.

För avvikelser från vad som framgår under denna paragraf ska Bolaget erlägga vite i enlighet med vad som framgår av vitesparagrafen 24§ punkt c.

c) Strategisk samverkan

Om kommunen inrättar ett forum för exploatörssamverkan för Övre Bryggårdsgärdet förbinder sig Bolaget att delta i detta forum minst under den tid och fram till att exploateringen inom Skolfastigheten är helt färdigställt. Strategisk samverkan samt praktisk samordning förväntas ske med kommunen liksom andra berörda aktörer efter behov oaktat om särskilt forum etableras. Medverkan sker på egen bekostnad.

11 § SÄKERHET OCH GARANTIER

För sina åtaganden i detta avtal ställer Bolaget ut godtagbar säkerhet för samtliga åtaganden enligt detta avtal, genom en godtagbar moderbolagsgaranti, enligt **bilaga 14**.

12 § MARK- OCH GRUNDFÖRHÅLLANDE, RIVNING M.M

Marköverlåtelseområdet överläts till Bolaget i det skick området har vid avtalstidpunkten för detta avtal enligt friskrivningsklausulen i avsnittet Exploateringsvillkor.

Bland annat kan nämnas att det under framtagandet av Detaljplanen har utförts geotekniska samt miljötekniska markundersökningar inom Skolfastigheten. Bolaget ansvarar och bekostar all annan eventuell kompletterande geotekniska – eller miljötekniska markundersökningar i sådana fall detta erfordras för genomförandet av exploateringen med anledning av friskrivningsklausulen.



Bolaget ansvarar för rivning av befintliga skolbyggnader och komplementbyggnader inom Marköverlåtelseområdet. Bolaget står för kostnader för rivning som överstiger 1 500 000 kr. Ansvar för rivning och efterbehandling inom del av Magasinet 19 inom Skolfastigheten har reglerats separat mellan Kommunen, Bolaget och fastighetsägaren av Magasinet 19.

Bolaget ansvarar för det praktiska genomförandet av de efterbehandlingsåtgärder gällande markföroreningar inom Marköverlåtelseområdet, som erfordras för att kvartersmarken ska bli lämplig för markanvändningen i enlighet med Detaljplanen. Detta bedöms preliminärt vara nivån för Känslig Markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Det kan nämnas att det i genomförd utredning (Miljöteknisk undersökning inom del av Tälje 2:195 i Norrtälje kommun, WSP 2020) endast har påvisats förorening över nivå KM i en provpunkt, se **bilaga 15**, och förekomsten bedöms vara av liten omfattning.

Ansaret inkluderar att ombesörja att anmälan om efterbehandling sker till tillsynsmyndigheten, samt efterlevnad av krav och rapportering kopplat till åtgärderna. Bolaget bekostar åtgärderna som härleds till detta. I det fall kostnaderna för Bolaget överstiger 1.000.000 kr bekostas mellanskillnaden av Kommunen men detta avser endast reglering av ekonomisk och affärsmässig fördelning vid överlåtelsen. Med anledning av friskskrivningsklausulen ansvarar Bolaget för allt hänfört till fastighetens befintliga skick. Kommunens kostnadsansvar enligt ovan avser enbart skäliga relevanta kostnader. Kommunen ska ges möjlighet att i förväg granska och godkänna planerad åtgärd och kostnadens skälighet i det fall kostnaderna överstiger Bolagets kostnadsansvar. I sådant fall kan särskilt tilläggsavtal komma att behövas för att reglera hantering och kostnadsredovisning.

Som förtydligande av vad som är skäligt ska gälla att Kommunen inte ersätter Bolaget för eventuella stilleståndskostnader eller kostnader hänfödda till sådant som kan uppkomma till följd av oförutsedda föroreningar. Bolaget ansvarar ekonomiskt och praktiskt för all hantering och omhändertagande av massor som har föroreningsnivå under nivån KM (Känslig markanvändning) och därmed inte bedöms erfordra några efterbehandlingsåtgärder.

I närheten av aktuellt Marköverlåtelseområde har det identifierats risk för sulfidlera. Bolaget ska därför vara särskilt uppmärksam på indikationer på sulfidlera vid utförda markarbeten och efterbehandling inom området. Om indikationer påträffas ska detta verifieras och prover tas för analys. Om sulfidhaltig lera påträffas ska detta meddelas Kommunen. I övrigt hänvisas till Bolagets ansvar för befintligt skick och förhållanden.

Om arkeologiska utredningar och förundersökningar skulle erfordras så beställs och bekostas dessa av Kommunen. Dock ska gälla vad som stadgats angående stilleståndskostnader även i detta fall.

13 § ANLÄGGNINGAR

a) Genomförande och samordning

Tidplanen för Bolagets och Kommunens entreprenader ska stämmas av löpande. Om skeden inträffar då såväl Bolaget som Kommunen har pågående entreprenader samtidigt,



och dessa angränsar, ska samordningsmöte ske. Bolaget ansvar för samordning enligt BAS-U inom dess egna arbetsområden och Kommunen ansvarar för BAS-U inom dess egna markområden. Samordning enligt BAS-P gäller under projektering och planering.

För att Kommunen ska kunna säkerställa att utbyggnaden av allmänna anläggningar i tillräcklig omfattning enligt 13§ punkt b nedan ska kunna ske innan etableringsstart av den nya skolan, så ska Kommunen i dialog med Bolaget, beredas tillträde till hela det arbetsområde som krävs för att bygga ut de allmänna anläggningarna. Detta gäller såväl i plan som i vertikal led. Tillträdet ska ske senast fyra månader innan etableringsstart.

b) Allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar för vilka Kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats ansvarar för, för byggs ut av Kommunen i takt med att bebyggelsen uppförs och utformas enligt Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet, **bilaga 11**, Kommunens vid varje tidpunkt gällande tekniska handbok, samt allmän material- och arbetsbeskrivning (AMA anläggning) inom masterplanen för Övre Bryggårdsgärdet.

Med allmänna anläggningar avses här de i masterplanen angivna områdena för park, gata – inkl. övriga till park eller gatan tillhörande utrustningar samt dagvattenhantering för de allmänna platserna.

Genomförandet av Detaljplanen inom det område som idag utgör del av fastigheten Magasinet 19 är beroende av att befintlig fordonverksamhet utryms från fastigheten. Detta medför att både anläggandet av Diamantgatans förlängning (inom allmän plats) samt uppförandet av permanent parkering för skolan (inom kvartersmark) kommer att ske i ett senare skede, än resterande delar av Detaljplanen.

Bolaget är medvetet om att allmänna VA-anläggningar är hänfödda till kommunens VA-huvudman Norrtälje Vatten och Avfall, org.nr 559269-3567, ("NVAA") som i förekommande fall kan träda i Kommunens ansvar under detta avtal.

c) Bebyggelse och anläggningar inom kvartersmark

Bolaget ska i allt väsentligt uppföra byggnation i enlighet med Projekt och bebyggelseförslaget.

Bolaget förbinder sig att genomföra projektet fackmannamässigt. Bolaget ska vidta skyddsåtgärder och anpassningar under byggnation inklusive transporter mm i syfte att minimera risk för olyckor samt minimera störning för befintlig skolverksamhet, intilliggande förskola samt för närboende. Åtgärder som föreslagits i den barnkonsekvensanalys som utgör underlag för Detaljplanen ska utgöra en grund men andra åtgärder som kompletterar eller ersätter dessa kan behövas. Bolaget ansvarar också för information och dialog med skolverksamheterna samt andra som kan störas. Bolaget ska även under genomförandet föra diskussion om dessa frågor med Kommunen samt bidra till erforderlig samordning med Kommunen i syfte att minimera risk och störning som kan medföra väsentlig negativ påverkan.



Bolaget förbinder sig att anpassa höjdsättning av kvartersmark (byggnader skolgård och parkering) till Kommunens förprojektering för allmän platsmark och övriga kommunala anläggningar. För höjdsättning inom kvartersmark gäller referenssystem enligt höjd RH 2000, plan SWEREF 99 18 00. Bolaget ansvarar för att ge Kommunens gatu- och parkavdelning möjlighet till granskning av godkännande av Bolagets kvartersmarksprojektering med avseende på höjdsättning, in- och utfartslägen med mera.

Bolaget ska utföra och bekosta projektering och utbyggnad av samtliga egna anläggningar och byggnader inom Skolfastigheten.

Inom Skolfastigheten finns i Detaljplanen ett U-område för allmänna ledningar. Ledningsägarna ansvarar för drift och underhåll för ledningarna inom U-området. Samverkan kring tillträde till U-område för drift och anläggande ska ske mellan Bolaget och ledningsägarna.

Bolaget ansvarar och bekostar alla nödvändiga buller- och skyddsåtgärder som erfordras för att genomföra exploateringen inom kvartersmarken. Detta innefattar bland annat att bekosta och uppföra det avgränsningsstaket samt den skyddsbarriär som erfordras mot kraftledning respektive mot Västra vägen. Bolaget ansvarar för att erforderliga åtgärder vidtas för att reducera verksamhetsbuller från Magasinet 19 till den nivå att gällande riktvärden upprätthålls inom skolgården. Avtal mellan Bolaget och Roslagsbils Fastighets AB om att utföra dessa åtgärder har tecknats och bilagts detta avtal, **bilaga 16**

d) Vatten och avlopp

Exploateringsområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Förbindelsepunkt i anslutning till Skolfastigheten byggs ut av NVAA och bekostas via anläggningsavgift. Anläggningsavgiften för vatten och avlopp erläggs vid varje tidpunkt gällande VA-taxa hos NVAA.

Bolaget skall samråda med NVAA vid planering av bebyggelse vad gäller de tekniska förutsättningarna att ansluta till Kommunens Vatten-, spillvatten-, och dagvattenanläggningar. Exploateringen inom området kan föranleda en tillfällig lösning gällande förbindelsepunkt. Överenskommelse om detta samt placering för förbindelsepunkt och kostnader där för regleras i separat avtal mellan Bolaget och NVAA.

Bolaget får ej utföra några arbeten på de kommunala VA-ledningarna.

e) Dagvatten- och skyfallshantering

Dagvattenåtgärder och skyfallsåtgärder inom Skolfastigheten ska projekteras, utföras och bekostas av Bolaget. Dagvatten och skyfall ska omhändertas i enlighet med kommunens antagna dagvattenstrategi (antagen i Kommunfullmäktige 2017-11-06), Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgårdet, samt framtagna dagvattenutredning med tillhörande kompletterande PM, **bilaga 17**, samt eventuella kompletterande utredningar.



NORRTÄLJE KOMMUN

Bolaget är ansvarig för att säkerställa att dagvatten- och skyfallshantering sker enligt ovan under projektets samtliga skeden, detta innefattar byggtid, provisorium, samt vid slutligt färdigställande. Bolaget är skyldig att redovisa för kommunen hur detta uppfylls efter att åtgärderna är genomförda.

Anslutning av dagvatten efter fördröjning och rening sker till av NVAA anvisad dagvattenledning med anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Hur omhändertagandet av dagvatten- och skyfall säkerställs inom kvartersmark ska samrådas, redovisas och godkännas av Kommunens VA-huvudman och Kommunens projektgrupp. Detta ska ske innan bygglovsansökan lämnas in, i samband med granskningen av projekt- och bebyggelseförslaget i övrigt.

Om Bolaget väljer att inte uppföra sporthallen i tidigt skede, och istället väljer att behålla den befintliga idrottshallen inom Skolfastigheten, är det Bolagets ansvar att redogöra för att dagvatten- och skyfallshanteringen sker på ett godtagbart sett. Detta ska samrådas med och godkännas av Kommunens VA-huvudman samt Kommunens projektgrupp.

Kommunen ansvarar för dagvatten och skyfallshantering inom allmän platsmark. Planerade åtgärder för hantering av dagvatten och skyfall ska projekteras av Kommunen efter antagande av Detaljplanen. Bolaget erlägger delar av dessa kostnader genom erläggande av exploateringsbidraget för tillskapande nyttigheter för skolområdet, under 1 § punkt 2 Kontraktssumma.

Bolaget ansvarar för erforderlig rening av länshållningsvatten och annat byggvatten om sådant uppstår. Metod och nivå för rening samt utsläppspunkt ska godkännas av tillsynsmyndigheten. Länshållningsvatten ska följa den för tidpunkten gällande AMA och får inte ledas till brunnar för dagvatten eller spillvatten, såvida inte särskild skriftlig överenskommelse gjorts med va-huvudmannen (NVAA) och släppunkt har anvisats.

Om Bolaget avviker från vad som framkommer under denna punkt ska Bolaget erlägga vite i enlighet med 24 § punkt b.

f) *Parkering*

Erforderlig parkering skall av Bolaget anordnas inom kvartersmark. Parkeringen ska dimensioneras för säker lämning och hämtning. För skolverksamheten har en särskild utredning gjorts. Parkeringens omfattning ska följa denna.

I väntan på att permanent parkering kan uppföras inom Exploateringsområdet inom den del som inledningsvis är belägen inom fastigheten Magasinet 19 ska Bolaget uppföra en tillfällig parkeringslösning inom kvartersmarken avsedd för skola. Bolaget bekostar både tillfälliga och permanenta parkeringslösningar som erfordras med anledning av detta avtal.

Vid utformning av parkeringarna ska oljeskiljande åtgärder tillämpas i enlighet med vad som föreslås i dagvattenutredning, **bilaga 17**. Föreslår Bolaget andra åtgärder än de som föreslås i dagvattenutredningen ska detta redovisas för kommunens projektgrupp för Övrebryggårdsgärdet inför byggstart.

jk



g) *Övriga anslutningar*

Exploateringsområdet skall anslutas till befintligt elnät. Bolaget har möjlighet att ansluta till fjärrvärme, telefoni och bredband.

Bolaget ansvarar, samordnar och erlägger avgift för anslutning till el, bredband, fjärrvärme mm enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för respektive anslutning.

14 § INTECKNINGAR, LEDNINGSRÄTTER, SERVITUT MM

Marköverlåtelseområdet överlåtes fri från inteckningar.

Skolfastigheten överlåts med en befintlig hyresrätt avseende befintlig skolverksamhet, se 8§ punkt b och **bilaga 10**. Skolfastigheten överlåts även med befintligt hyresavtal, **bilaga 18**, mellan Kommunens fastighetsavdelning och Kommunens Kultur- och fritidskontor avseende uthyrning till Kommunens föreningsliv.

Bolaget är medvetet om att avtalsservitut för befintliga ledningar inom kvartersmarken kommer att behöva upprättas. Detta gäller tills dess att ledningar kan flyttas eller ersättas av VA-huvudmannen alternativt annan berörd ledningsägare. Bolaget ska även upplåta den rättighet som erfordras för nyttjande av eventuellt E-område inom Skolfastigheten, om så erfordras.

Bolaget förbinder sig i den mån det behövs för genomförandet av Detaljplanen, att utan ersättning, upplåta mark för exempelvis va-, el- och teleanläggningar. Detta sker efter överenskommelser mellan Bolaget och aktuell aktör.

Om Bolaget anser det vara nödvändigt att placera anläggningsdelar (till exempel stuprör, dräneringar eller dagvattenledningar) på allmän platsmark, så skall lägen för sådana anläggningsdelar överenskommas med Kommunen i förväg, samt regleras genom servitutsavtal. Kommunen ska verka för att erforderliga servitutsavtal ingås. Kommunen äger rätt att, i samråd med Bolaget, fästa in anläggningsdelar i Bolagets byggnaders fasader. Exempel på sådana anläggningsdelar kan vara fästpunkter, ledningar samt kopplingsdosor till linspänd belysning, fästen för vägmärken och gatunamnsskyltar. Om det för dessa anläggningsdelar krävs speciella åtgärder i fasadernas konstruktion så ska Kommunen i Bolagets konstruktionsfas beredas tillfället att specificera vilka platser på fasaderna som dessa anläggningsdelar ska förläggas. Anläggningsdelarna ska även regleras i servitutsavtal.

15 § LEDNINGAR

Bolaget ansvarar, samordnar, bekostar och om inget annat avtalas genomför samtliga ledningsflyttar inom Skolfastigheten som är nödvändiga och påkallas av genomförandet av exploateringen av Skolfastigheten. Kommunen står dock för omläggning av VA-ledningar till permanent läge i förlängningen av Diamantgatan samt proppning av Kommunens VA-ledning längs med Estunavägen. I de fall va-anläggningen behöver dimensioneras upp på grund av Bolagets exploatering på Skolfastigheten bekostas detta av Bolaget.



NVAA ansvarar för omläggning/nyanläggning av vatten-, spill- och dagvattenledningar som berör Skolfastigheten fram till anslutningspunkt.

I det fall det krävs justeringar eller kompletteringar på allmänna anläggningar som påkallas för exploateringen av Skolfastigheten, så ansvarar Bolaget för och bekostar erforderliga åtgärder inklusive skyddsåtgärder.

16 § BYGGLOV OCH NYBYGGNADSKARTA

Bolaget ansöker om och bekostar nybyggnadskarta samt bygglov.

17 § SOPHANTERING

Det åligger Bolaget att ordna sophanteringen så att sopkärls placering sker i enlighet med Kommunens avfallsföreskrifter.

18 § GENOMFÖRANDEPLAN BYGGNATION MM

a) Genomförandeplan, APD och trafiksamordning

Byggetablering ska i första hand ske inom Marköverlåtelseområdet och inom resterande del av Skolfastigheten, allt eftersom Bolaget får tillträde till detta område, eller på en av Kommunen anvisad plats. Skulle Kommunen eller Bolaget bedöma att allmän plats trots detta behöver tas i anspråk, ska Bolaget eller dess entreprenör i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor som behövs för byggetableringen.

Bolaget ska senast en månad innan tillträdet till Kommunen lämna in en tidsatt genomförandeplan, en plan för arbetsplatsdisposition (APD) och en trafikanordningsplan, vilka skriftligen ska godkännas av Kommunen. Detta åtagande gäller enbart i de fall då Kommunens mark berörs.

b) Nyttjande av allmän plats

Bolaget skall ansöka om polistillstånd för eventuella upplåtelser av allmän plats för uppställning av bodar, upplag och dylikt. Bolaget skall för detta debiteras enligt Kommunens taxa.

Bolaget ska utföra och bekosta återställningsarbeten efter nyttjandet. Bolaget och Kommunen ska göra gemensam besiktning av marken före och efter upplåtelsen. Om Bolaget eller dess entreprenör utan tillstånd nyttjar allmän plats utanför kvartersmarken avsedd för skola inom Exploateringsområdet eller den godkända byggetableringsytan, ska Bolaget efter det att Kommunen har påtalat detta till Bolaget omgående tillse att nyttjandet upphör. Har inte rättelse skett inom en vecka ska Bolaget erlägga vite enligt 24§ punkt d.

Om Bolaget eller dess entreprenör orsakar skada på allmänna anläggningar ska Bolaget skyndsamt reparera skadan eller bekosta utförd reparation av skadan. Syn av området inom Detaljplanen ska ske före och efter byggnation genom fotodokumentation och



upprättande av dokumentation som upprättas gemensamt av Kommunen, Bolaget och NVAA.

För de behov som finns för Bolaget att schakta i intilliggande allmän platsmark ska schakttillstånd sökas hos och godkännas av kommunens gatu- och parkavdelningen innan de fysiska arbetena startar. Ansökan om schakttillstånd ska göras i god tid innan arbetena planeras att starta. Schakt som sker intill ledningar skall även anmälas till berörd ledningsägare.

c) Avgränsning av byggarbetsplats

Bolaget skall avgränsa byggarbetsplatsen på ett godtagbart sätt i samråd med kommunen.

19 § ÖVRIGA EXPLOATERINGSÅTGÄRDER

Bolaget ansvarar gentemot Kommunen för genomförande av exploateringsprojektet och bekostande av exploateringsåtgärder hänförliga därtill om inte annat framgår av detta avtal.

20 § ÖVERLÅTELSE AV AVTAL

Detta avtal eller del eller delar av Skolfastigheten får inte av Bolaget överlåtas utan kommunens skriftliga medgivande.

21 § ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Alla ändringar och tillägg ska göras skriftligen genom tecknande av tilläggsavtal.

22 § ADMINISTRATIVA KOSTNADER

Kommunen har rätt att fakturera Bolaget för Kommunens nedlagda och skäligen tidsåtgång för arbete med projektstyrning och uppföljning av frågor kopplade till plangenomförandet och detta avtal. Kommunens timmar debiteras i enlighet med Kommunens gällande taxa, beslutad i kommunfullmäktige. Samråd kring vilka åtgärder som krävs ska ske om detta inte är eller bör vara uppenbart för Parterna.

23 § RÄTT TILL SKADESTÅND

Skulle Kommunen eller Bolaget inte fullfölja sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning för sin påvisade skada. Skadestånd och vite kan inte ackumuleras. Skadestånd kan endast utgå för den överskjutande del av skadan som inte redan har ersatts genom vite.

24 § VITE

Genom tecknandet av detta avtal förbinder sig Bolaget vid vite att garantera följande åtaganden i enlighet med vad som framgår nedan. Viten utgår om rättelse inte sker omgående och senast inom 30 dagar, om inte annat framkommer nedan. Viten enligt nedan kan sammanlagt maximalt uppgå till 20.000.000 kr.

a) Säkerhetsställande av skolverksamhet



NORRTÄLJE KOMMUN

i) Bolaget förbinder sig att uppföra skollokaler för minst 600 elevplatser till höstterminen 2023.

Om ovan i) inte sker utgår vite till kommunen med 500.000 kr per försenad månad tills dess att ovan villkor är uppfyllt. Vite för i) kan maximalt uppgå till 6.000.000 kr. Riskerar ovan att inte uppfyllas ska Bolaget kontakta Kommunen i god tid för att parterna gemensamt ska komma fram till en lösning.

ii) Bolaget förbinder sig att säkerställa en etablering av skolverksamhet för IES senast höstterminen 2023 som erbjuder minst 120 elevplatser i årskurserna F-6 och minst 60 elevplatser i årskurserna 7-9.

Om ovan ii) inte sker utgår vite till kommunen med 3.000.000 kr per försenad fullbordad termin tills dess att ovan villkor är uppfyllt. Vite för åtagandet kan maximalt uppgå till 6.000.000 kr om ingen annan skriftlig överenskommelse har tecknats mellan Parterna.

För det fall att tidpunkten för detta avtals giltighet inträffar efter 1 februari 2022 skall vitestiden för i) och ii) justeras till vårterminen 2024.

Vite enligt 24§ a) i) och ii) utgår däremot inte om Bolaget kan visa att det beror på förhållanden utom Bolagets kontroll eller påverkan. Med det menas att Bolaget inte ska betala vite för de fall Bolaget hindras att färdigställa skollokaler inom de föreskrivna tiderna på grund av:

- 1) omständigheter som beror på kommunen eller något förhållande på kommunens sida.
- 2) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft.
- 3 krig, försvarsberedskap, epidemi, råvarubrist eller materialbrist, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av att Bolaget eller någon av Bolagets entreprenörer inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd.
- 4) väderleks- eller vattenståndsförhållanden som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkar särskilt ogynnsamt på arbetena.
- 5) annat förhållande som Bolaget inte har vållat eller som Bolaget inte bort räkna med eller vars menliga verkan Bolaget inte rimligen kunnat undanröja.

iii) Bolaget förbinder sig till åtagande enligt 8§ b 2 stycket vid vite 5.000.000 kronor per termin som avviker.

iv) Bolaget förbinder sig till åtagandet enligt 8§ b 7 stycket vid vite 5.000.000 kronor.



b) *Dagvatten- och skyfallshantering*

Avvikelse från 13§ punkt e dagvattenhantering och skyfallshantering ska godkännas av Kommunen. Bolaget ska ha chans till rättelse inom sex (6) månader innan vite kan utgå. Vite för genomförande utan godkännande ersätts av Bolaget till Kommunen med 10.000.000 kronor.

c) *Projekt- och bebyggelseförslag*

Avvikelse av gestaltning, utformning, funktioner och andra åtaganden i avtalat projekt- och bebyggelseförslag och vad som framgår av 10§ punkt b Projekt- och bebyggelseförslag, erfordrar skriftligt godkännande av Kommunen. Vite för genomförande utan godkännande ersätts av Bolaget till Kommunen med 10.000.000 kronor för varje typ av avvikelse.

Med avvikelse från gestaltning menas att utförandet avviker från vad som framgår av 10§ punkt b på ett sådant sätt att upplevelsen av gestaltningen förändras exempelvis genom utbyte av byggnaders material, form, färg, fönstersättning, volym eller annan konceptuell förändring. Avvikelser avseende gårdsmiljön kan avse förändring avseende material, funktioner, disposition eller funktionernas övriga gestaltning. Andra avvikelser från åtaganden kan vara försämringar av avtalade lösningar avseende deras sociala eller miljömässiga hållbarhet, samt avvikelse från redovisad och godkänd parkeringslösning.

d) *Nyttjande av allmän plats*

Enligt 18§ punkt b ska Bolaget erlägga vite med 500 kronor/kvm mark och vecka om rättelse inte skett inom en vecka från Kommunens skriftliga påpekande.

e) *Förbehåll vid överlåtelse av fast egendom*

Bolaget förbinder sig vid vite att vid varje överlåtelse av fast egendom som omfattas av marköverlåtelseavtalet antingen göra förbehåll om att varje ny ägare till alla delar övertar kvarstående förpliktelser enligt detta avtal, inklusive denna vitesklausul till förmån för Kommunen eller att Bolaget kvarstår vid sina förpliktelser gentemot Kommunen även efter överlåtelsen av den fasta egendomen.

Vitet skall motsvara kostnaderna för fullföljande av kvarstående förpliktelser enligt detta avtal. Kopia på avtalet om överlåtelse av fast egendom som omfattas av marköverlåtelseavtalet skall tillsändas Kommunen.

25 § TVIST

Tvist med anledning av detta avtal skall avgöras av allmän svensk domstol med säte i Stockholms län enligt svensk rätt.

.....

Bilagor

1. Markanvisningsavtal (bilägges ej – levereras separat)

2. Avsiktsförklaring mellan Parterna och Internationella Engelska Skolan tecknad,



NORRTÄLJE KOMMUN

2019-12-13

3. Detaljplan för Kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera (planbeskrivning bilägges ej)
4. Skolfastigheten och marköverlåtelseområdet
5. Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Parterna
6. Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Magasinet 19
7. Nyttjanderättsavtal avseende rätt att nyttja del av fastigheten Magasinet 19 för bl.a. bygginfart, parkering samt utfartsväg, dat. 2021-05-25 inkl tilläggsavtal
8. Huvudformulär tillhörande hyresavtalet mellan Famera och IES, dat 2020-06-16.
9. Etableringsplan för verksamheten (IES), levererad till kommunen 2021-04-21
10. Överlåtelse av hyresavtal daterad 2015-11-06 (inkl hyresavtal med kontraktsnummer 58041-01-01) med Montessori i Norrtälje
11. Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet, antaget 2020-01-20 (bilägges ej- levereras separat)
12. ÖBG Checklista Handlingsplan för uppföljning av KHÅP dat 2021-09-02.
13. Projekt- och bebyggelseförslag dat. 2021-09-02.
14. Moderbolagsgaranti
15. WSP Rapport- Miljöteknisk undersökning inom del av Tälje 2:195, dat 2020-09-15, samt WSP Rapport Miljöteknisk undersökning på fastigheten Magasinet 19, dat 2020-09-15 (Provtagningskartorna inom respektive rapport (nr N301) bilägges – rapporterna levereras separat)
16. Avtal mellan Bolaget och Roslagsbils Fastighets AB avseende bulleråtgärder
17. Dagvattenutredning för kvarteret kungsängsliljan del av fastigheten Tälje 2:195 m.fl, WRS, dat 2021-05-12, och tillhörande kompletterande PM, dat 2021-06-04
18. Hyresavtal avseende befintlig idrottshall

Signatursida följer:



NORRTÄLJE
KOMMUN

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt.

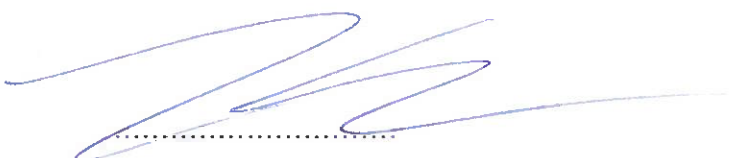
Norrtälje den 2021-.....

Värbo den 2021-09-13

Norrtälje kommun

Famera Skola 1 AB

.....
Bino Drummond
Kommunstyrelsens ordf.


Firmatecknare/ fullmakt

.....
Anette Madsen
Kommundirektör


Namnförtydligande

.....
Handläggare: Sofia Besson
Exploateringsingenjör



NORRTÄLJE
KOMMUN

Bilaga 2- Avsiktsförklaring tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

AVSIKTSFÖRKLARING

mellan

Famera Fastigheter AB (org.nr. 559029-3774) kallat Bolaget
Vallviksvägen 4
352 51 Växjö

och

Internationella Engelska Skolan i Sverige AB (org.nr. 556462-4368) kallat Verksamheten
Nytorpsvägen 5B
183 71 Täby

och

Norrtälje kommun (org.nr 212000-0217) kallat Kommunen
Box 800
761 28 Norrtälje

Var för sig kallat Part och tillsammans Parterna

ANGÅENDE NYETABLERING AV SKOLVERKSAMHET

BAKGRUND

Norrtälje kommun utvecklas och växer. Behovet av skolplatser i centralorten Norrtälje är särskilt stora. Kommunen ser positivt på etablering av skolverksamhet i stadsnära lägen med goda kommunikationsmöjligheter. Bolaget har, tillsammans med Verksamheten, framfört önskemål om att etablera ny skola i kommunen. Kommunen har identifierat ett markområde beläget i centrala Norrtälje stad som ägs av Kommunen och nyttjas av skolan Montessori i Norrtälje för skolverksamhet som angränsar till stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet. Inom projektet har Kommunen tagit fram en strukturplan och riktlinjer för en väl gestaltad och sammanhållen stadsdel. Om planläggning är möjlig att genomföra skulle en etablering av en ny skola i området innebära gemensam nytta för Parterna. Tillkommande lokaler ska genom sin gestaltning bidra till utvecklingen av områdets stadsmässighet i linje med framtagna riktlinjer.

AVSIKTSFÖRKLARINGEN

Kommunen ska genom markanvisning tilldela Bolaget en skoltomt till marknadsmässiga villkor. Bolaget ska uppföra nya attraktiva skollokaler där Verksamheten ska etablera ny grundskola i pedagogisk framkant för F-9 med minst 600 elevplatser.

Bolaget ska möjliggöra för skolan Montessori i Norrtälje att även fortsättningsvis bedriva befintlig verksamhet på skoltomten. Bolaget ska därför teckna en avsiktsförklaring med Montessori i Norrtälje senast i samband markanvisningsavtalets tecknande med denna innebörd.

Bolaget ska verka för att uppföra attraktiva lokaler med miljö- och klimatmässig hållbarhet samt god gestaltning, bl.a. för att främja stadsmässighet i linje med Kvalitetsprogrammet för stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet.

Kommunens mål är att vara en kunskapsinriktad skolkommun där barn och unga rustas väl för framtiden och ges möjlighet att nå sin fulla potential. Verksamheten ska därför etablera en skolverksamhet i pedagogisk framkant som ska bidra till Kommunens ambitionsnivå om att vara en av Sveriges bästa skolkommuner år 2030. Denna avsiktsförklaring innebär att Kommunen tillsvidare inte fransäger sig marken till annan part. Ambitionerna och de angivna förutsättningarna ska utvecklas och bekräftas i kommande markanvisningsavtal. Kommunen ska prioritera framtagande av ny detaljplan för skoltomten.

.....
Signatursida följer



NORRTÄLJE
KOMMUN

AVSIKTSFÖRKLARING

Norrtälje den / 2019

Norrtälje den 13/12 2019

Norrtälje den 13/12 2019

Bino Drummond
Kommunstyrelseordförande

För Kommunen

Johan Erlandsson
Famera Fastigheter AB

För Bolaget

Anna Sörelius
Internationella Engelska Skolan i
Sverige AB

För Verksamheten

- BILAGA 1 Exploateringsområde för skoltomten, del av Tälje 2:195
BILAGA 2 Kvalitetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet 2019-02-01

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 a 2 a.

- GATA
- GÅNG
- CYKEL
- PARK

Kvarteretsmark. 4 kap. 5 § 1 a 3 a.

- Bostäder
- Teknisk anläggning, fibermat
- Teknisk anläggning, transformatorstation
- Irottsshall
- Grundskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

damm för dagvatten. 4 kap. 6 § 1 a 2 b.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Inom område med egenskapsbestämmelsen 0 är den sammanlagda byggnadsarean för kompletteringsbyggnader högst 100 kvadratmeter. Endast kompletteringsbyggnader får finnas i byggnadsarean om högst 40 kvadratmeter. Högstas nöckhöjd för kompletteringsbyggnad är 3,5 meter. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.

Största bruttarea är 8600 m² för skolländamål. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.

Största byggnadsarean är 1900 m² för ictrottsshall. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. Vidare skydd för cykelparkering får uppföras. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.

Endast kompletteringsbyggnader, skärmtak, vindskydd och plank får placeras. 4 kap. 11 § 1 a 1 p.

Utformning

Körbar passage om minst 3 meter bredd ska finnas mellan skolgård och parkeringsområde. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.

Högsta nöckhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap. 16 § 1 a 1 p.



Markens anordnande och vegetation

Markens lundning (Plan pekar nedåt). 4 kap. 10 §

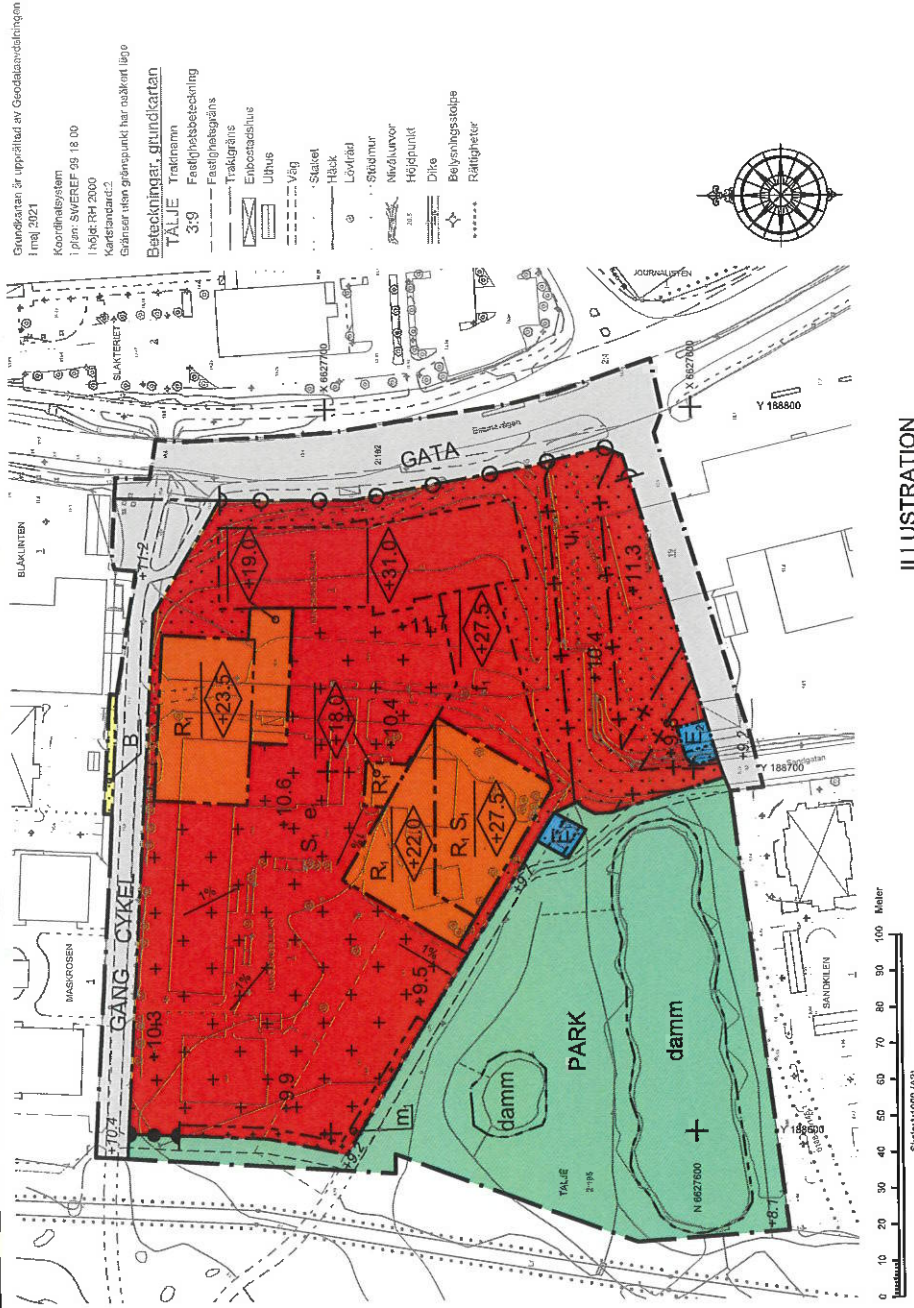
Markens höjd över angivet nollplan. 4 kap. 10 §

+0.0

Stängsel och utfart

In- och utfart får inte finnas. 4 kap. 9 §

Stängsel ska finnas. 4 kap. 9 §



ILLUSTRATION

+0.0 Illustrationslinje

Illustrerad markhöjd över nollplan

UPPLYSNING

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen 2010:900 (efter 2 januari 2015) med standardförändring.



Detaljplan för kvarteret Kungsängsallian, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera, i Norrtälje stad

Samrådshandling 2021-02-08
Granskningshandling 2021-06-04
ANTAGANDEHANDLING 2021-09-02

Helena Pummom
Planchef

Christofer Rosengren
Planarkitekt

Bilaga 4. Skolfastigheten och Marköverlåtelseområdet

Tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

Bilden visar avgränsning och omfattning för den kommande skolfastigheten samt Marköverlåtelseområdet utifrån nuvarande fastighetsindelning. Områdenas exakta avgränsningar ska utgå från antagen detaljplan som fått laga kraft, och fastställs slutgiltigt i kommande fastighetsbildning för områdena.

Markerat område avser
Skolfastigheten

Markerat område avser
Marköverlåtelseområdet

Svart streckning avser gränsen för
Detaljplanen



Bilaga 5 - Överenskommelse om fastighetsreglering tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

PARTER

Norrtälje Tälje 2:195 &
Norrtälje Tälje 2:192

Norrtälje kommun
Box 808
761 28 Norrtälje

Org.nr. 212000-0217

Kontaktperson för kommunen och denna lantmäteriförrättning är exploateringsingenjör Sofia Besson, (sofia.besson@norrtalje.se).

Norrtälje Kungsängsliljan 1

Famera Skola 1 AB
Vallviksvägen 4
352 51 Växjö

Org.nr. 559257-2647

Kontaktperson för Famera Skola 1 är Johan Erlandsson (Johan@famera.se).

BAKGRUND

I Norrtälje kommun pågår ett stadsutvecklingsprojekt avseende etappvis utbyggnad av bostäder, vårdboende, skola och förskola beläget i Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje Stad.

Kommunen har i samverkan med Bolaget tagit fram ny detaljplan för kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera, i Norrtälje stad ("**Detaljplanen**"). Området ingår i det större stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet. Detaljplanen kommer att omfatta kvartersmark för skola, E-område för teknisk anläggning och allmän platsmark. Förslag till detaljplanens karta bifogas denna överenskommelse, **bilaga 1**.

Samtliga fastigheter; Kungsängsliljan 1, Tälje 2:192 och Tälje 2:195, samt Magasinet 19 i Norrtälje stad, kommer behöva ombildas till följd av genomförandet av Detaljplanen. fastighetsreglering avseende Magasinet 19 behandlas i en separat överenskommelse om fastighetsreglering. För denna överenskommelse enligt nedan berörs således enbart fastigheterna Kungsängsliljan 1, Tälje 2:192 och Tälje 2:195.

Denna överenskommelse utgör även ansökan om fastighetsbildning.

ÄRENDET AVSER

Fastighetsreglering berörande Kungsängsliljan 1, Tälje 2:192 och Tälje 2:195 i Norrtälje stad, i huvudsaklig överensstämmelse med Detaljplanen.

Kommunen ska utan kostnad erhålla all mark inom Kungsängsliljan 1 som i Detaljplanen är planlagd som allmän plats rödmarkerat område (C) i bilden nedan. Mark utlagd som gata inom kommunens fastighet Tälje 2:195 ska överföras till kommunens gatufastighet Tälje

Bilaga 5 - Överenskommelse om fastighetsreglering tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

2:192, se grönmarkerat område (B) i bilden nedan. Detta gäller även den mark inom Tälje 2:195 som i Detaljplanen är utlagd som E-områden.

Mark utlagd som kvartersmark för skoländamål och idrottshall ska utan ersättning överföras från Tälje 2:195 till Kungsängsliljan 1, blåmarkerat område (A) i bilden nedan.



Bild 1: Fastighetsregleringar

område (enligt bild ovan)	Yta	Till fastighet	Från fastighet
A	Ca 2773 kvm	Kungsängsliljan 1	Tälje 2:195
B	Ca 13 095 kvm	Tälje 2:192	Tälje 2:195
C	Ca 25 kvm	Tälje 2:192	Kungsängsliljan 1

Den exakta ytan för områdena ovan fastställs av Lantmäteriet i samband med förrättningen, med utgångspunkt i antagen Detaljplan.

k

Bilaga 5 - Överenskommelse om fastighetsreglering tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

Inom förrättningen ska även de officialservitut för väg som idag gäller till förmån för både Kungsängsliljan 1 och Tälje 2:195 överföras till Tälje 2:192 från Tälje 2:195 samt dödas inom Kungsängsliljan 1. Detta avser officialservituten 01-NOÄ-280.1 och 01-NOÄ-347.2 som framgår i nedanstående bild.

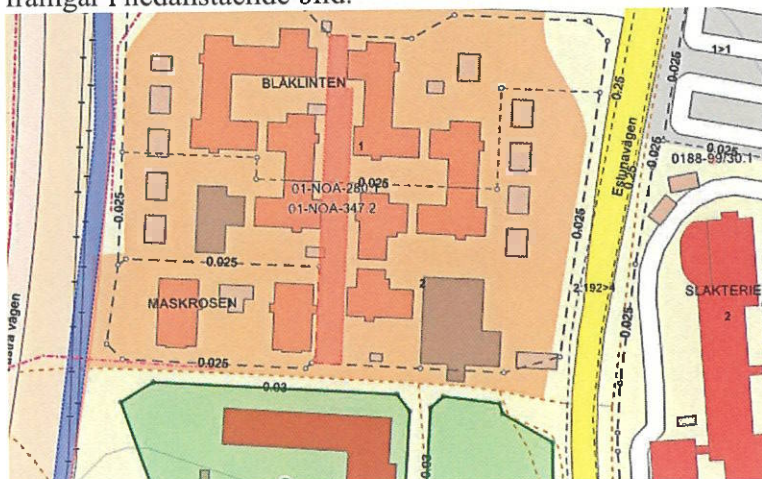


Bild 2: Officialservitut för väg

KÖPESKILLING/ MELLANLIKVID

Fastighetsregleringen ska verkställas utan ersättning för någondera parten.

VILLKOR

1§. Tillträdesdagen

Tillträde skall ske så snart fastighetsregleringen har vunnit laga kraft. Förtida tillträde till områdena A,B och C kommer att ske i enlighet med vad som överenskommits mellan parterna.

2§ Lantmäteriförrättning

Förrättningen inges och bekostas av Kommunen.

3§. Aktmottagare

De slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till:

Norrtälje Kommun
att. Mark- och exploateringsavdelningen
Box 808
761 28 Norrtälje

Samt

Famera Skola 1 AB
Vallviksvägen 4
352 51 Växjö

Signatursida följer

k

Bilaga 5 - Överenskommelse om fastighetsreglering

tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

Denna överenskommelse och ansökan har upprättats i tre likalydande exemplar av vilka parterna har tagit varsitt, Kommunen har även tagit ett extra exemplar som ska inges till Lantmäteriet.

Underskrifter

Norrtälje 2021-

.....2021 -

Ägare av Tälje 2:195 och Tälje 2:192
Norrtälje Kommun
För kommunstyrelsen

Ägare av Kungsängsliljan 1
Famera Skola 1 AB

.....
Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör

.....
Johan Erlandsson



ÖVERENSKOMMELSE OM FASTIGHETSREGLERING

PARTER

Norrtälje Tälje 2:192

Norrtälje kommun
Box 808
761 28 Norrtälje

Org.nr. 212000-0217

*Kontaktperson för kommunen och denna lantmäteriförrättning är exploateringsingenjör
Sofia Besson, sofia.besson@norrtalje.se.*

Norrtälje Kungsängsliljan 1

Famera Skola 1 AB
Vallviksvägen 4
352 51 Växjö

Org.nr. 559257-2647

Kontaktperson för Famera Skola 1 är Johan Erlandsson, johan@famera.se.

Norrtälje Magasinet 19

Roslagsbils Fastighets AB
Storgatan 18
852 31 Sundsvall

Org. nr. 556061-3118

Kontaktperson för Bolaget är Håkan Ruda, hakanruda@gmail.com.

BAKGRUND

Kommunen har i samverkan med fastighetsägaren av Kungsängsliljan 1 tagit fram en ny detaljplan för kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera, i Norrtälje stad ("Detaljplanen"). I Detaljplanen ingår även del av fastigheten Magasinet 19. Detaljplanen ingår som en del i det större stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet. Överenskommelsen ingår som en del i verkställandet av masterplanen för Övre Bryggårdsgärdet, var även resterande del av fastigheten Magasinet 19 ingår.

Fastigheterna Magasinet 19, Kungsängsliljan 1 och Tälje 2:192 kommer att behöva ombildas till följd av Detaljplanen för att möjliggöra förlängningen av lokalgatan Diamantgatan samt parkeringsyta till den nya skolan och E-område .

Detaljplanens karta bifogas denna överenskommelse, **bilaga 1**.
Denna överenskommelse utgör även ansökan om fastighetsbildning.

FASTIGHETSREGLERINGEN AVSER

Fastighetsreglering berörande den del av Magasinet 19 som ingår i Detaljplanen.
Fastighetsregleringen innebär vidare att fastigheterna; Magasinet 19, Kungsängsliljan 1, och Tälje 2:192 i Norrtälje stad, ska ombildas i huvudsaklig överenstämmelse med Detaljplanen.

Bilaga 6 - Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Magasinet 19 tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

Den mark inom Magasinet 19 som i Detaljplanen är utlagd som kvartersmark för skoländamål ska utan ersättning överföras till fastigheten Kungsängsliljan 1, rödmarkerat område (A) i bilden nedan. Kommunen ska utan kostnad erhålla all mark inom fastigheten Magasinet 19 som är avsedd för allmän plats i Detaljplanen, vitmarkerat område (B) i bilden nedan. Till kommunens fastighet ska även överföras den mark som i Detaljplanen är utlagd som E-område och idag ingår i fastigheten Magasinet 19, gråmarkerat område (E-område) i bilden.



Den exakta ytan för markområdena ovan fastställs av Lantmäteriet i samband med

Område enligt bild ovan	Yta	Till fastighet	Från fastighet
A	ca 2200 m ²	Kungsängsliljan 1	Magasinet 19
B	ca 1050 m ²	Tälje 2:192	Magasinet 19
"E- område"	Ca 88 m ²	Tälje 2:192	Magasinet 19

förrättningen, med utgångspunkt i Detaljplan som fått laga kraft.

KÖPESKILLING/ MELLANLIKVID

Fastighetsregleringen ska verkställas utan ersättning för någondera parten.

Fastighetsägaren av Magasinet 19 ansvarar och bekostar rivning av befintliga byggnader och anläggningar samt för att den efterbehandling av (eventuella föroreningar inom) marken som erfordras för att markområdena ska bli lämpliga för sitt ändamål enligt Detaljplanen genomförs.

VILLKOR

1§. Tillträdesdagen

Avsikten är att befintlig verksamhet inom Magasinet 19 ska omlokaliseras till del av Görla 8:1. Inom markområdena på Magasinet 19 som berörs av denna fastighetsreglering finns idag befintlig verksamhetsbyggnad som behöver utrymmas innan rivning kan ske. Detta kan ske först när omlokaliseringen kan genomföras.

För att möjliggöra omlokalisering ska Tillträdet till markområdena enligt denna överenskommelse om fastighetsreglering ske 31 December 2024.

Bilaga 6 - Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Magasinet 19 tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

Om rivning av bebyggelse samt eventuell erforderlig marksanering sker innan tillträdesdatumet infaller ska förtida tillträde till områdena ges av fastighetsägaren av Magasinet 19 tills dess att tillträdesdatum infaller.

Om det inte är möjligt för lantmäteriet att sätta framtida tillträde enligt ovan ska tillträdet istället ske när fastighetsbildningen får laga kraft. Kommunen och fastighetsägaren av Kungsängsliljan 1 ska då med nyttjanderättsavtal och utan ersättning upplåta rätt för fastighetsägaren av Magasinet 19 att fortsätta nyttja det område som erfordras för ett fortsatt bedrivande av befintlig verksamhet på platsen, till dess att utrymning kan ske.

2§ Villkor som gäller om framtida tillträde beviljas av lantmäteriet

För det fallet att rivning och sanering ej varit möjlig till tillträdesdagen 31 December 2024, på grund av omständigheter utom Bolagets kontroll, ska Kommunen respektive Bolaget säkerställa att markområdena upplåts utan ersättning till fastighetsägaren av Magasinet 19 i särskilt nyttjanderättsavtal. Upplåtelsetiden för nyttjanderättsavtalet ska då bedömas utifrån Bolagets möjlighet att utrymma området och överenskommas mellan parterna vid tecknandet av avtalet. Nyttjanderätten får inte skrivas in i fastighetsregistret.

Kommunen och fastighetsägaren av Kungsängsliljan 1 har rätt att nyttja mark innan tillträdet i enlighet med det nyttjanderättsavtal som tecknats mellan Kommunen och fastighetsägaren av Magasinet 19.

2§ Lantmäteriförrättning

Förrättningen inges och bekostas av Kommunen.

3§. Aktmottagare

De slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till:

Norrtälje Kommun

Box 808
att. Mark- och exploateringsavdelningen
761 28 Norrtälje

Famera Skola 1 AB

Vallviksvägen 4
352 51 Växjö

Norrtälje Magasinet 19

Roslagsbils Fastighets AB
Storgatan 18
852 31 Sundsvall

Signatursida följer

**Bilaga 6 - Överenskommelse om fastighetsreglering avseende del av Magasinet 19
tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan**

Denna överenskommelse och ansökan har upprättats i fyra likalydande exemplar av vilka parterna har tagit varsitt, Kommunen har även tagit ett extra exemplar som ska inges till Lantmäteriet.

Underskrifter

Norrtälje 2021-

.....2021 -

Ägare av Tälje 2:192

Norrtälje Kommun

För kommunstyrelsen

Ägare av Kungsängsliljan 1

Famera Skola 1 AB

.....
Anna Keskitalo

Samhällsbyggnadsdirektör

.....
Johan Erlandsson

.....2021-

Ägare av Magasinet 19

Roslagsbils Fastighets AB

.....
Håkan Ruda

NYTTJANDERÄTTSAVTAL

*Avseende rätt att nyttja del av Fastigheten Magasinet 19 för bl.a. bygginfart,
parkering samt utfartsväg*

PARTER

Fastighetsägare:

Roslagsbils Fastighets AB

Org.nr. 556061-3118

Estunavägen 13

761 51 Norrtälje

nedan kallad Fastighetsägaren

Kontaktperson för Fastighetsägaren är Martin Persson; martin.persson@bilbolaget.nu

Nyttjanderättshavare:

Norrtälje kommun

Org.nr: 212000-0217

Box 800

761 28 Norrtälje

nedan kallad Nyttjanderättshavaren

Kontaktperson för Norrtälje kommun är exploateringsingenjör Sofia Besson;
sofia.besson@norrtalje.se, alternativt projektledaren för Övre Bryggårdsgärdet.

Fastighetsägaren och Nyttjanderättshavaren kallad Part eller gemensamt Parter.

BAKGRUND

Fastighetsägaren är ägare till fastigheten Magasinet 19 ("Fastigheten") som är belägen inom Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje stad och utgör en del av stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet. Bilbolaget Personbilar Roslagen AB, som ingår inom samma koncern som Fastighetsägaren, bedriver idag verksamhet på Fastigheten inom bilförsäljning, biluthyrning och verkstad ("Verksamheten"). Avsikten är att Verksamheten ska omlokaliseras till fastigheten Norrtälje Görla 8:1. Två nya detaljplaner tas för närvarande fram för Fastigheten för att följa den kvartersstruktur som tagits fram i Masterplan för Övre Bryggårdsgärdet. Del av fastigheten ingår i ny detaljplan för bostadsändamål, medan resterande del av Fastigheten ingår i intilliggande detaljplan, "Detaljplan för kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera i Norrtälje Stad," för skoländamål ("Skoldetaljplanen"). För att möjliggöra den kvartersstruktur som gäller för Övre Bryggårdsgärdet, samt genomföra Skoldetaljplanen, erfordras en del fastighetsregleringar.

Fastighetsägaren och Norrtälje kommun har överenskommit om att Fastighetsägaren ska överlåta den del av Fastigheten som planläggs inom Skoldetaljplanen. Överlåtelsen kommer att ske genom en överenskommelse om fastighetsreglering som inlämnas till Lantmäteriet i samband med att Skoldetaljplanen får laga kraft.

Genomförandet av Skoldetaljplanen, med avseende på den överlåtna delen av Fastigheten,

h
Alf
Alf
GP
WTP

kommer att kunna ske först när beslutet om fastighetsreglering får laga kraft och Fastighetsägaren utrymt och rivit den byggnad som idag finns inom Fastigheten samt sanerat marken.

Nyttjanderättshavaren önskar, innan överlåtelsen kan ske, få tillgång till ytor inom Fastigheten för att möjliggöra en interimslösning tills dess att fastighetsregleringen avseende området vinner laga kraft och tillträdet ges, varför detta nyttjanderättsavtal nu träffas mellan Parterna. I övrigt gäller vad som framgår av den ramöverenskommelse avseende utveckling och exploatering av Fastigheten som tecknas mellan Parterna.

NYTTJANDERÄTTSSOMRÅDE

Upplåtelsen enligt detta avtal avser del av Fastigheten ("Nyttjanderättsområdet") och är indelad i två olika tidsetapper, under byggnationen av skolan samt under tiden då skolverksamheten etablerats.

Delområde A utgör det område och den avgränsning som gäller för upplåtelsen under tiden för byggnationen av skolan inom Skoldetaljplanen och fram tills dess att skolverksamheten startar. Området är markerat i rött samt röd- och grörandigt ("Delområde A").

Delområde B utgör det område och den avgränsning som gäller för upplåtelsen från och med skolverksamhetens etableringsstart till och med upplåtelsetidens utgång. Området är markerat med grönt samt röd- och grörandigt i bild 1, nedan ("Delområde B").



Bild 1: Bilden visar nyttjanderättsområde A och B

Nyttjanderättsområdet avses att nyttjas av Nyttjanderättshavaren i enlighet med detta avtal.

UPPLÅTELSE

Fastighetsägaren upplåter till Nyttjanderättshavaren rätt att använda Nyttjanderättsområdet bestående av Delområde A och Delområde B. Upplåtelsen gäller under förutsättning att Skoldetaljplanen får laga kraft.

Handwritten signatures and initials:
 j
 M
 CP
 WP

Nyttjanderättshavaren äger rätt att överlåta nyttjanderätten eller delar av nyttjanderätten till den kommande fastighetsägaren av skolfastigheten, på Kungsängsiljan 1. I det fall att detta sker gäller alla åtaganden och rättigheter som tidigare gällt mot Nyttjanderättshavaren, i enlighet med avtalet, istället mot den kommande fastighetsägaren på skolfastigheten.

ÄNDAMÅL

Använda Nyttjanderättsområdet för att möjliggöra interimslösningar för bland annat byggetablering, bygginfart samt parkering fram tills dess att fastighetsbildningen avseende området får laga kraft.

Delområde A:

Använda Delområde A under byggnationen av skolan på Skolfastigheten för att möjliggöra för bland annat transporter och byggetableringsyta till och från skolområdet under byggtiden. Transporter till och från skolområdet kommer att möjliggöras genom en gemensam tillfällig in- och utfartsslösning som kommer att användas av både Nyttjanderättshavaren och Fastighetsägaren. Parterna ska samråda om hur den gemensamma in- och utfarten ska utformas på bästa sätt för bägge Parter.

Delområde B:

Använda Delområde B under pågående skolverksamhet för att möjliggöra bland annat parkering till skolan. Den gemensamma in- och utfartsslösningen som Nyttjanderättshavaren tillsammans med Fastighetsägaren nyttjar under byggtiden ska upphöra då skolverksamheten startar.

I det fall det finns behov av tillägg till detta nyttjanderättsavtal ska Parterna teckna tilläggsavtal.

UPPLÅTELSETID

Upplåtelseiden gäller från och med det datum Skoldetaljplanen får laga kraft fram tills dess att marken har överlåtits, det vill säga när beslutet om fastighetsreglering avseende området vunnit laga kraft och tillträdet ägt rum.

För det fall Nyttjanderättshavaren inte längre skulle ha behov av ytorna och Parterna har kommit överens om att upplåtelsen inte längre ska gälla förfaller avtalet till förtida upphörande.

NYTTJANDERÄTTSSOMRÅDETS SKICK

Nyttjanderättsområdet enligt detta avtal upplåtes i befintligt skick. Inom området för denna upplåtelse har Fastighetsägaren en oljeavskiljare som kan behöva tillsyn under upplåtelseiden. Denna tillsyn svarar Fastighetsägaren för. Nyttjanderättshavaren är medveten om att tillsynen kan innebära en tillfällig begränsning för körbarheten inom området.

Fastighetsägaren ska i god tid meddela Nyttjanderättshavaren om när tillsynen ska ske.

TILLTRÄDE

Tillträdet sker det datum då Skoldetaljplanen får laga kraft.

[Handwritten signatures and initials]

AVGIFT

Ingen avgift för själva nyttjanderätten ska utgå.

KOSTNADER

Nyttjanderättshavaren ska svara för samtliga kostnader och övriga avgifter som uppkommer i samband med områdets nyttjande.

NYTTJANDERÄTTSHAVARENS ANSVAR

Nyttjanderättshavaren ansvarar för uppförandet av den gemensamma infarten inom Delområde A och alla övriga anläggningar och åtgärder som erfordras för nyttjanderätten.

Nyttjanderättshavaren ansvarar för att byggarbetsplatsen inom Delområde A avgränsas på ett godtagbart sett och som inte hindrar rundkörningsmöjligheten för Verksamheten runt befintliga verksamhetslokaler på Fastigheten.

Nyttjanderättshavaren ansvarar för att Delområde B avgränsas från Fastighetsägarens Verksamhet inom berörd del av Fastigheten. Avgränsningen bör ske med ett staket eller liknande.

ÅTERSTÄLLANDE

Då avsikten är att marken ska överlätas till Norrtälje kommun och eventuellt till fastighetsägaren av Kungsängsliljan 1 erfordras inget återställande av nyttjanderättsområdena.

Fastighetsägarens överlåtelse av del av Fastigheten regleras separat genom överenskommelse om fastighetsreglering som tecknas i samband med Skoldetaljplanens antagande.

INSKRIVNING

Detta nyttjanderättsavtal får inskrivas i fastighetsregistret. Nyttjanderättshavaren svarar då för inskrivningen.

MYNDIGHETSTILLSTÅND

Upplåtelsen enligt ovan gäller under förutsättning att Nyttjanderättshavaren innehar alla, för verksamheten behövliga tillstånd. Det åligger Nyttjanderättshavaren att ansöka och bekosta alla eventuella tillstånd.

TVIST

Twist rörande tolkning eller tillämpning av detta avtal ska avgöras i svensk allmän domstol.

Signatursida följer

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav Parterna har tagit var sitt.

Nyttjanderättshavare:

Norrtälje 2021-05-25

Norrtälje kommun



Bino Drummond

Anette Madsen
Namnförtydligande**Fastighetsägare:**

Sundbyll 2021-04-25

Roslagsbils Fastighets AB



Martin Persson

.....

Namnförtydligande

k

AP
CP

TILLÄGG 1

TILLHÖRANDE NYTTJANDERÄTTSAVTAL

Avseende rätt att nyttja del av Fastigheten Magasinet 19 för bl.a. bygginfart, parkering samt utfartsväg

PARTER

Fastighetsägare:

Roslagsbils Fastighets AB

Storgatan 18

852 31 Sundsvall

nedan kallad Fastighetsägaren

Org.nr. 556061-3118

Kontaktperson för Fastighetsägaren är Håkan Ruda; *hakanruda@gmail.com*.

Nyttjanderättshavare:

Norrtälje kommun

Box 808

761 28 Norrtälje

nedan kallad Kommunen

Org.nr. 212000-0217

Kontaktperson för Kommunen är exploateringsingenjör Sofia Besson; *sofia.besson@norrtalje.se*, alternativt projektledaren för Övre Bryggårdsgärdet.

Famera Skola 1 AB

Vallviksvägen 4

352 51 Växjö

nedan kallad Famera

Org. nr. 559257-2647

Kontaktperson för Famera är Johan Erlandsson; *johan@famera.se*.

Fastighetsägaren och Nyttjanderättshavare kallad Part eller gemensamt Parter.

BAKGRUND

Berörd mark som omfattas av detta tilläggsavtal ingår i ett område av fastigheten Magasinet 19 som berörs av nytt förslag till detaljplan för uppförande av ny Skola. Området avses att överföras av Fastighetsägaren till den framtida skolfastigheten samt till kommunal gatufastighet genom fastighetsreglering. För att den kommande fastighetsägaren av skolfastigheten samt Norrtälje kommun ska ges möjlighet att nyttja området innan fastighetsregleringen vunnit laga kraft och tillträdet möjliggjorts tecknades ett nyttjanderättsavtal mellan Fastighetsägaren och Kommunen 2021-05-21. I Syfte att justera tiden för tillträde till nyttjanderättsområdet samt komplettera och förtydliga användningen av nyttjanderättsområdet tecknas nu detta tilläggsavtal till tidigare tecknat nyttjanderättsavtal.

TILLÄGG

Mellan Parterna har ingåtts följande tilläggsavtal till tidigare tecknat Nyttjanderättsavtal. Av

ovan beskriven anledning ändras tidigare innehåll och kompletteras med följande innehåll nedan, i övrigt gäller nyttjanderättsavtalet oförändrat.

Kommunen samt den kommande fastighetsägaren av skolfastigheten; Famera som genom detta tilläggsavtal också bekräftas rätt att nyttja nyttjanderättsområdet, som Nyttjanderättshavare, ska ges tillträde till hela nyttjanderättsområdet delområde A och B från och med det datum då detaljplanen för kvarteret Kungsängsliljan del av Tälje 2:195 med flera i Norrtälje Stad får laga kraft. Delområde B får genom detta tillägg, utöver parkering för skolan, även nyttjas för bland annat byggetablering.

Ändamålet i ursprungligt Nyttjanderättsavtal utökas även med möjlighet att utföra geotekniska och andra erforderliga undersökningar inom nyttjanderättsområdet. I de fallen att området samutnyttjas av Kommunen och Famera ska samordning ske.

Respektive Nyttjanderättshavare ansvarar för sitt nyttjande av området.

Verksamheten inom fastigheten Magasinet 19 är sådan som generellt medför risk för förorening. En övergripande markteknisk miljöundersökning har gjorts inom magasinet 19 där en provpunkt inom nyttjanderättsområdet har tagits, se provtagningskartan i **bilaga 1** från den tillhörande Rapporten av WSP daterad 2020-09-15. Provresultat visade då på föroreningsnivå som medför mindre än ringa risk. Föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) samt i ett fall över mindre känslig markanvändning (MKM) har dock påträffats inom andra delar av fastigheten Magasinet 19. Påträffade föroreningar är inte fullt avgränsade. Delar av fastigheten har inte kunnat provtas med hänsyn till befintliga byggnader och installationer.

Fastighetsägaren ansvarar enligt tidigare överenskommelse för eventuell erforderlig efterbehandling (marksanering) inom det markområde av Magasinet 19 som genom fastighetsreglering senare ska överföras till Kommunen och Famera. Vilket innefattar nyttjanderättsområdet. Denna efterbehandling ska utföras av Fastighetsägaren innan Kommunen samt Famera ska anlägga förlängning av Diamantgatan respektive permanent parkering för skolan i enlighet med berörd detaljplan. Inför nyttjande av nyttjanderättsområdet ska kommunens tillsynsmyndighet för Miljö- och hälsoskydd kontaktas för att säkerställa och diskutera de åtgärder som krävs för att undvika risken för exponering och spridning av markföroreningar. Aktuell Nyttjanderättshavare ansvarar för denna kontakt och att samråd sker med Fastighetsägaren vid behov.

Nyttjanderättshavarna är var för sig ansvariga för eventuella försämringar som de orsakar fastigheten, genom nyttjandet av marken, exempelvis genom föroreningsutsläpp eller dylikt.

Avgränsningen av arbetsområdet för byggetableringen samt kommande skolområde för Famera framkommer av rödstreckad linje i **bilaga 2**. Där framgår även placering av grind för bygginfarten.

.....

Bilagor

Bilaga 1 – Provtagningskarta över utförda provpunkter av mark (nr N301) ur WSP Rapport; Miljöteknisk undersökning på fastigheten Magasinet 19, dat 2020-09-15.

h

Bilaga 2 – Avgränsning av arbetsområde och skolområde

Detta avtal har upprättats i tre (3) likalydande exemplar, av vilka Parterna tagit var sitt.

Underskrifter

Norrtälje 2021-

.....2021 -

Ägare av Tälje 2:192
Norrtälje Kommun
För kommunstyrelsen

Kommande fastighetsägare av berörd skolfastighet
Famera Skola 1 AB

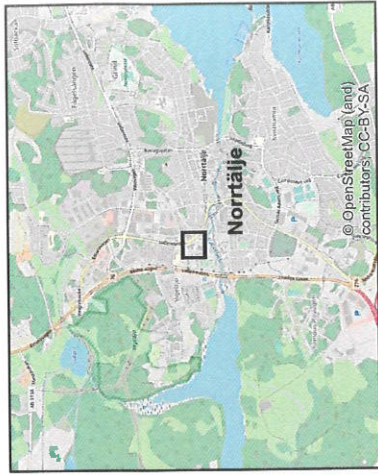
.....
Anna Keskitalo
Samhällsbyggnadsdirektör

.....
Johan Erlandsson

.....2021-

Ägare av Magasinet 19
Roslagsbils Fastighets AB

.....
Håkan Ruda



Teckenförklaring

Klassning

- <MRR
- >MRR
- >KM
- >MKM

Obs. 20W14 och 20W16 är ej koordinatsatta

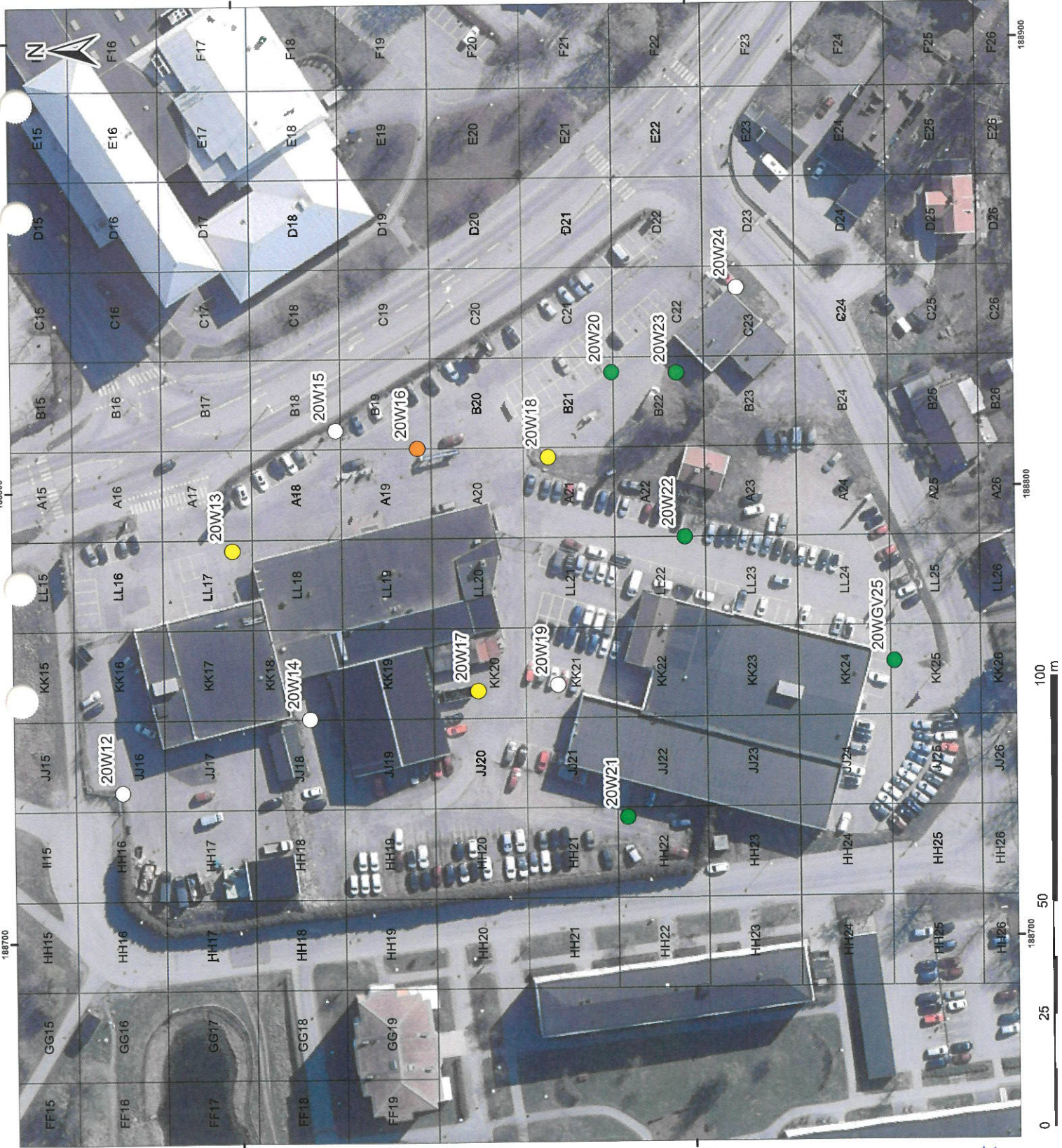
Ritningsunderlag

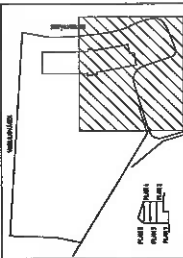
Ortofoto från Metria

Koordinatsystem

SWEREF 99 18 00

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
Norrtälje Kommun Fastighet Magasinet 19				
WSP Environmental Avdelningen Mark och Vatten 753 20 UPPSALA Tel: 010-722 50 00 www.wsp.com				
UPPDRAG NR 10296653				
RITAD/KONSTRUERAD AV W.Boonstra/astal				
HANDLÄGGARE E.Magnusson				
DATUM 2020-05-29				
ANSVARIG M.Merley				
Översikt högsta uppmätta halter i jord med jämförvärden				
SKALA 1:800	(A3)	NUMMER N301	BET	



[illegible]

FAMERA
FASTIGHERE

A	ABE Zurich AG Königsplatz 17, CH-8002 Zürich	TEL: +41-43-25 11 11
E	Elektrovertrieb Vöslau AB Karl-Liebknecht-Str. 10 A-2370 Vöslau	TEL: +43-2232-14 06 01
K	Kalpa AB Keskitalo 1 FI-00500 Vantaa	TEL: +358-9-2724 21
M	MC Consulting AB Kungälvavägen 1A, SE-421 36 Kungälv	TEL: +46-31-25 22 28
SK	Stockholms AB Kungälvavägen 1A, SE-421 36 Kungälv	TEL: +46-31-25 22 28
NYS	Nysse AB Kungälvavägen 1A, SE-421 36 Kungälv	TEL: +46-31-25 22 28
W	EWG Installationsvertrieb AB Königsplatz 17, CH-8002 Zürich	TEL: +41-43-25 11 11

QVARTAL	PROJEKTNUM	EGGENDOMENS UTSÄNDNING

UPPSTÄNG NR	20000382	BTAD / ADRESST AV	MANOLJOSKINE
CA 199	2021-06-29	A. KJELLÉN	A. KJELLÉN
		JACK VÅRDE	
		A. KJELLÉN	

NYTTJANDERÄTT MAGASINET 19

PLAN	SCALE 1" = 1200'	SAMPLE M-12.2-01	DET
------	---------------------	---------------------	-----

Bilaga 8- Huvudformulär till hyresavtal mellan famera och IES Norrtälje
Tillhör marköverlåtelseavtalet för Övrebryggårdskolan



FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Sid 1 (4)

Nr: 1001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Hyresvärd	Namn: Famera Skola 1 AB		Personnr/orgnr: 559257-2647						
2. Hyresgäst	Namn: Internationella Engelska Skolan i Sverige AB		Personnr/orgnr: 556462-4368						
	Aviseringsadress: Nytorpsvägen 5B, 183 71 Täby								
3. Lokalens adress m.m	Kommun: Norrtälje	Fastighetsbeteckning: del av Tälje 2:195							
	Gata: Estunavägen	Trappor/hus:	Lokalens nr:						
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Grundskoleverksamhet ☒ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga: 3								
5. Hyrestid	Från och med den: 2023-08-01		Till och med den: 2043-07-31						
6. Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ år ☒ 60 månader								
7. Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☒ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga: 5								
8. Lokalens storlek och omfattning	Areotyp Skola	Plan 1 - 3	ca m ² 5350	Areotyp Miljöhus	Plan 1	ca m ² 50	TOTALT	Plan 1 - 3	ca m ² 5400
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra. ☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 2								
	☒ Tillfart för bil för i- och urlastning	☒ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☒ Parkeringsplats(er) för 5 bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	☒ Se bilaga 3			
9. Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga: 3								
10. Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga. Bilaga: 5								
	Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad. Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☒ Annan överenskommelse enligt bilaga Bilaga: 5								
11. Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☒ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga. Bilaga: 5								

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

12. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.			Bilaga: 3	
13. Hyra	Kronor _____ per år exklusive nedan markerade tillägg				
14. Index	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.			Bilaga: 1	
15. Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.		☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3	
16. Driftskostnader	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ VA ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betalning: El ☒ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. VA ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Ventilation ☒ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran.			Bilaga: 3 Bilaga: 3 Bilaga: 3 Bilaga: 3 Bilaga: Bilaga: 3	
17. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen				
18. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☒ Särskild reglering enligt bilaga				Bilaga: 5
19. Snöröjning och sandning	☐ Ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☒ annan reglering enligt bilaga	Bilaga: 5	
20. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.				

HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

Sid 3 (4)

Nr: 1001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

21. Mervärdesskatt (moms)			
Hyresgästens momsplikt	☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.		
Hyresvärdens momsplikt	☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.		
Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.			
22. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5505-0371
23. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
24. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.		
Avtalat skick m.m.			
Sedvanligt underhåll	☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.		
☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.			Bilaga: 3
25. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.		
☒ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.			Bilaga: 3
☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.			Bilaga:
26. Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.		
29. Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogad brandskyddsklausul.		
Bilaga: 7			
30. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☒ Hyresgästen		
31. Ombyggnads- och ändringsarbete	Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.		
Om inte annat framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.			
Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.			
Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.			
☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.			Bilaga:
Byggvarudeklaration	Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		

Sign

K

Sign

[Signature]

K

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

32. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.															
33. Försäkringar	Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten. ☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga. Bilaga: _____															
34. Yttre åverkan	☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.															
35. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.															
36. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☒ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga. Bilaga: 3 Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.															
37. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.															
38. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: _____															
39. Särskilda bestämmelser	<table border="1"> <tr> <td>Index</td> <td>Bilaga: 1</td> </tr> <tr> <td>Ritningar</td> <td>Bilaga: 2</td> </tr> <tr> <td>Särskilda bestämmelser</td> <td>Bilaga: 3</td> </tr> <tr> <td>Projektgenomförande</td> <td>Bilaga: 4</td> </tr> <tr> <td>Gränsdragningslista - Se även bilaga 5.1 - 5.3 till denna bilaga</td> <td>Bilaga: 5</td> </tr> <tr> <td>Gränsdragningslista - Förvaltning</td> <td>Bilaga: 6</td> </tr> <tr> <td>Brandskydd + IES Rumskoncept</td> <td>Bilaga: 7 + 8</td> </tr> </table>		Index	Bilaga: 1	Ritningar	Bilaga: 2	Särskilda bestämmelser	Bilaga: 3	Projektgenomförande	Bilaga: 4	Gränsdragningslista - Se även bilaga 5.1 - 5.3 till denna bilaga	Bilaga: 5	Gränsdragningslista - Förvaltning	Bilaga: 6	Brandskydd + IES Rumskoncept	Bilaga: 7 + 8
Index	Bilaga: 1															
Ritningar	Bilaga: 2															
Särskilda bestämmelser	Bilaga: 3															
Projektgenomförande	Bilaga: 4															
Gränsdragningslista - Se även bilaga 5.1 - 5.3 till denna bilaga	Bilaga: 5															
Gränsdragningslista - Förvaltning	Bilaga: 6															
Brandskydd + IES Rumskoncept	Bilaga: 7 + 8															
40. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.															
	Ort/datum: Växjö, 2020-06-16	Ort/datum: Täby, 2020-06-16														
	Hyresvärdens namn: Famera Skola 1 AB	Hyresgästens namn: Internationella Engelska Skolan AB														
	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 	Namnteckning(firmatecknare/ombud): 														
	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt														
	Namnförtydligande: Johan Eriandsson	Namnförtydligande: Anna Sörelius Nordenborg														

Bilaga 9- Etableringsplan för IES
tillhör MAÖ för Övrebryggårdskolan

INTERNATIONELLA ENGELSKA SKOLAN

Aktivitetsflöde för etablering av ny grundskola i Norrtälje Kommun
2023



Jan Dahlin
Head of New school Establishment
Nytorpsvägen 5B, 183 71 Täby
Framnåsgatan 25, 412 64 Göteborg
+4670 6902140
www.engelska.se
jan.dahlin@engelska.se

- ☐ Internationella Engelska Skolan öppnar grundskola (F-9) i Norrtälje Kommun hösten 2023
- ☐ Första året startar skolan med två klasser i årskurserna F – 7
- ☐ Start 2023 med 16 klasser med 480 elever och fullt utbyggd tre år senare har skolan 608 elever
- ☐ 28 elever per klass i årskurs F-3 och 32 elever per klass i årskurs 4-9
- ☐ Elevkän öppnar 1 februari 2022 (ca 18 månader innan skolan öppnar)
- ☐ IES Norrtäljes hemsida kommer att öppnas och finnas tillgänglig från försommaren 2022
- ☐ *IES Information Evening för alla intresserade* kommer att ske i oktober / november 2022
- ☐ Etableringsansvarig i IES kommer ha ett första inledande möte med Förvaltningsdirektör Jenny Nordström, nämndens Ordförande Robert Beronius och eventuellt Kommundirektör Anette Madsen under januari 2022. Allt för att lägga grunden för god samverkan.
- ☐ Etableringsansvarig i IES är hela tiden delaktig i själva implementationen av skolan i Norrtälje Kommun
- ☐ Etableringsansvarig och 'Admission Coordinator' har aktiv kontakt med olika intressenter och finns tillgänglig för frågor från föräldrar och andra.
- ☐ Rektor för skolan rekryteras och utnämns under perioden september/november 2022 och tillträder sin tjänst i januari/februari 2023
- ☐ Rekrytering av svenska och internationella medarbetare sker februari – maj 2023
- ☐ Rektor påbörjar sin samverkan och dialog med skolförvaltningen februari-mars 2023



- ☐ Internationella Engelska Skolans 'Admission Coordinator' kontaktar den person som ansvarar för skolval och liknande i Norrtälje Kommun under tidig höst 2022 - allt för att bygga en aktiv dialog
- ☐ Antagningsprocessen sker i november 2022 – januari 2023 och stäms av med Norrtälje Kommuns förvaltningsledning. Processen hanteras centralt via 'Admission Coordinator' på IES.
- ☐ Erbjudande om plats i aktuell klass med antagningsbesked sänds ut enligt plats i kön
- ☐ Information om elevflöden till Internationella Engelska Skolan från andra skolor kommer ges till skolförvaltningen löpande under våren 2023
- ☐ Etableringsansvarig har fortsatt kontakt med förvaltningsledningen i detta läge men kontakten övergår successivt till skolans rektor
- ☐ Samrådsmöte med Förvaltningsdirektör, IES chefsjurist och IES Etableringsansvarig planeras under mars 2023
- ☐ Workshops för nya elever för att "prova på" Internationella Engelska Skolans koncept sker under maj 2023
- ☐ Informationsaktiviteter till föräldrar sker under maj 2023
- ☐ Öppning av skolan och därtill hörande invigning i augusti 2023 (vi följer kommunens starttider)
- ☐ Avstämningsmöte efter öppnande - Etableringsansvarig och Förvaltningschef i Norrtälje Kommun
- ☐ Etableringskontroll med Skolinspektionen närvarande under mars / april 2024



Bilaga 10- Befintligt hyresavtal med Montessori i
Norrtälje tillhör marköverlåtelseavtal för Övre Bryggårdsplan

Diarienummer: K1mnh/5-1021

Sid 1 (1)



LOKAL

UPPSÄGNING OCH MEDDELANDE ENLIGT 12 KAP
58 § JORDABALKEN. AVSER I FÖRSTA HAND
ÄNDRADE HYRESVILLKOR.

Avser	Hyreskontrakt nr: 58041-01-01	Fastighetsbeteckning: Tälje 2:195
Hyresvärd	Namn: Norrtälje kommun	Personnr/orgnr: 212000-0214
Hyresgäst	Namn: Montessoriskolan i Norrtälje AB	Personnr/orgnr: 556285-5410
Uppsägning till hyresgästen	Härmed uppsägs det mellan oss gällande hyresavtalet avseende er lokal i fastigheten Tälje 2:195 i Norrtälje kommun kommun till upphörande den 2016-08-16.	
Meddelande	Alt. 1 ☐ För förlängning av hyresförhållandet begärs de villkor som framgår av bifogat förslag till hyresavtal. Alt. 2 ☒ För förlängning av hyresförhållandet begärs följande ändrade hyresvillkor: Hyresförhållandet förlängs på gällande kontraktsvillkor dock för en avtalsperiod till och med 20170816. Sker inte uppsägning inom nio månader före detta datum förlängs avtalet ett år i sänder. I övrigt ska hyresavtalet löpa på oförändrade villkor. Om förlängning av hyresförhållandet inte kan komma till stånd och ni inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 12 kap. 58 b § jordabalken, har ni att inom två månader från denna uppsägning hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Om ni har några frågor som rör denna uppsägning bör ni ta kontakt med undertecknad på följande telefonnummer	
Underskrift	Ort/datum: Norrtälje 2015-11-06 Hyresvärdens namn: Namnteckning (firmatecknare/ombud): Tom Grundell <i>Ulrika Falk</i> Namnförtydligande: <i>Ju Dic</i> <i>Irene Dickman</i>	
Erkännande	Jag har denna dag tagit emot en med denna likalydande handling tillsammans med ett förslag till nytt hyresavtal. Ort/datum: Norrtälje 2015/11/13 Hyresgästens namn: Montessori i Norrtälje Namnteckning (firmatecknare/ombud): <i>Åsa Berbilsson</i> Namnförtydligande: Åsa Berbilsson	

Upplysning

Denna blankett används när hyresvärden i första hand erbjuder en förlängning av hyresförhållandet på nya villkor. Hyresvärden måste i uppsägningen ange de villkor som han kräver för en förlängning av avtalet. Det görs enklast och säkrast genom att tillämpa alt. 1 under rubriken "Meddelande". Vilket alternativ som hyresvärden väljer markeras med kryss i aktuell ruta.

Om alt. 2 tillämpas och något nytt hyreskontrakt således inte bifogas bör orden "tillsammans med förslag till nytt hyresavtal" under rubriken "Erkännande" strykas.

Om hyresvärden önskar att hyresförhållandet inte ska förlängas används Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 20.

h

Hyresvärd  NORRTÄLJE KOMMUN TEKNISKA KONTORET BOX 802 761 28 NORRTÄLJE		HYRESKONTRAKT för lokal Nr 58041-01-01	
Hyresgäst (namn och adress) MONTESSORISKOLAN I NORRTÄLJE AB		Hyresobjekt: Fastighetsbeteckning och adress TÄLJE 2:195 VIGELSJÖVÄGEN 1 761 51 NORRTÄLJE	
Personnummer/Organisationsnummer 556285-5410			
Totalyta, m ² ca 2 040,0	Butik, m ²	Kontor, m ²	Lager, m ²
			Verkstad, m ²
			Övr utrymmen, m ²
☐ Vinds-utrymme Nr etc	☐ Källar-utrymme Nr etc	☐ Garage-plats Nr etc	☐ Biluppsställ-ningsplats Nr etc
Lokalen uthyres - om ej annat avtalats - i befintligt skick ☒ utan inredning ☐ med inredning, se bilaga nr			
Specifikation i övrigt Vigelsjöskolan. Inflyttning sker succesivt i samråd med Lommarskolans rektor och Tekniska kontoret. Skolans gymnastiklokaler får kvällar från kl 17.00 och helger nyttjas av Kultur- och Fritidsförvaltningen.			
Lokalen uthyres att användas till Utbildningslokaler			
Hyrestid (fr o m - t o m) 2006-08-17 - 2016-08-16	Uppsägningstid Uppsägningen av detta kontrakt skall ske skriftligen minst 9 månader före hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet förlängt med 36 månader för varje gång		
Hyra per år, kronor (med bokstäver) Tvåmiljonersjuttiosexusenåttahundra kronor	(siffror) 2 076 800 :-	per månad, kronor 173 067 :-	
☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med indexklausulen på omstående sida	100 % av bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad	År 2005	Bastal 282,4
Hyresbetalning Hyran erläggs utan anfordran senast sista vardagen före varje		Bankgiro	Postgiro
☐ kalenderkvartals början	☒ kalendermånads början		
Uppvärmning ☒ Hyresvärden svarar för lokalens uppvärmning och för varmvatten ☐ Hyresgästen svarar för lokalens uppvärmning och för varmvatten			
Bränslekostnad ☒ ingår i hyran ☐ ingår ej i hyran		Svenska kommunförbundets bränsleklausul ☐ gäller, se bilaga nr ☐ gäller ej	
Vatten och avlopp ☒ ingår i hyran ☐ ingår ej i hyran, avgift betalas enligt bilaga nr			
Elektrisk ström (ej för uppvärmning) ☒ ingår i hyran ☐ bekostas av hyresgästen			
Om fastigheten drabbas av oförutsedda kostnader genom införande eller höjning av skatt på fastigheten eller annan avgift skall hyresgästen erlägga ersättning för på lokalen belöpande andel.			
Moms ☐ Hyresvärden är skatteskyldig för moms vid uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall därför utöver hyran även erlägga moms med vid varje tid gällande skattesats		☐ Hyresvärden kan bli skatteskyldig för moms under hyrestiden. Om skattemyndigheten fattar beslut härom skall hyresgästen, utöver hyran, även erlägga moms vid varje tid gällande skattesats	
Momsen skall beräknas på det totala vederlag som erläggs till hyresvärden enligt detta hyreskontrakt, d v s hyran samt andra skatter, tillägg eller ersättningar. Beloppet utges till hyresvärden samtidigt med hyran.			
Trappstädning ☐ ingår i hyran ☒ ombesörjs och bekostas av hyresgästen			
Snöröjning och sandning ☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen			
Underhåll av lokaler och av hyresvärden tillhandahållen inredning ombesörjs och bekostas av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen		Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar, se bilaga nr	
Skador på skyltfönster, entrédörrar och skyltar ombesörjs och bekostas av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			
Emballage- och sophämtning ☒ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen		Fastighetens soptunnor får användas endast för motsvarande mängd och typ av avfall som kommer från bostadslägenheter	
Åtgärder som försäkringsbolag, miljö- och hälsoskyddsnämnd, byggnadsnämnd eller annan myndighet kan komma att kräva för lokalens nyttjande enligt detta avtal ombesörjs och bekostas av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen			

E. J. J.

Allmänna avtalsbestämmelser, se nedan

Övriga avtalsvillkor

Vart tredje år, per den 31 december, skall översyn över faktiska driftkostnader ske och hyresbeloppet kan komma att regleras. Ansvar för emballage- och sophämtning kan i framtiden komma att förändras till hyresgästens ansvar och hyran kommer då att sänkas i relation. Bilaga kommer efter inflyttningsbesiktning att upprättas över lokalernas renoveringsbehov. Kostnaden för överenskommen ombyggnad/ investering kommer under en tioårsperiod att läggas på i detta avtal angiven hyra.

Säkerhet för hyresgästens fullgörande av detta avtal har lämnats

☐ i form av borgen, se bilaga nr

☐ annan säkerhet:

Kontraktet är upprättat i två exemplar av vilka vardera parten tagit ett

Datum och hyresvärdens underskrift

060622
Kjell Jön

Datum och hyresgästens underskrift

24/5 06
Johanna Johansson

Indexklausul

Den på omstående sida angivna bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad angivet år (=bastalet) enligt konsumentprisindex (totalindex) med 1980 som basår.

Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha ändrats i förhållande till bastalet, äger hyresvärden rätt att utan uppsägning av kontraktet justera hyran med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet.

Vid tillämpning av index skall omräkning av hyran göras med hela procenttal, varvid höjningen respektive sänkningen sker till närmaste hela tal. Hyran avrundas på samma sätt till heltal kronor. Hyresbeloppet skall aldrig sättas lägre än bashyran.

Hyresändring sker alltid fr o m den 1 januari året efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Allmänna avtalsbestämmelser

1 Överlåtelse m m

Hyresgästen får inte utan särskilt tillstånd överlåta, upplåta i andra hand eller inlemba hyresrätten.

2 Användningssätt

Lokalens användningssätt får inte ändras utan särskilt tillstånd.

3 Ombyggnad och kompletteringsarbeten

Ombyggnad, ändring eller kompletteringsarbeten som hyresgästen på egen bekostnad önskar utföra får endast företas efter särskilt godkännande av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter.

4 Skyltar etc

Hyresgästen har inte rätt att utan tillstånd av hyresvärden och, i förekommande fall, av berörda myndigheter uppsätta skyltar, markiser och antenner etc.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenoveringar åligger det hyresgästen att på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera sina skyltar, markiser och antenner.

Hyresgästen är ansvarig för skada orsakad av honom uppsatta skyltar, markiser och antenner etc.

5 Underhåll

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt.

6 Tillfälliga avbrott

Hyresgästen har inte rätt till ersättning eller nedsättning av hyran för skada eller intrång i nyttjanderätten som förorsakas av tillfälliga avbrott i tillhandahållandet av värme, vatten, avlopp, elektricitet m m.

7 Ränta och betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m m. Ersättning för påminnelse tas ut med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m m.

8 Återställningsskyldighet

Vid avflyttning skall hyresgästen bortföra sin egendom och återställa lokalerna och fasaderna i godtagbart skick samt rengöra lokalerna noggrant. Är nämnda åtgärder inte utförda senast vid hyresgästens avflyttning får hyresvärden avhjälpa bristen på hyresgästens bekostnad. Hyresgästen skall dessutom ersätta hyresvärden för hyresförluster och andra skador som orsakas av hyresgästens underlåtenhet.

9 Nycklar

Hyresvärden har rätt att inneha reservnycklar till lokalerna. Vid avflyttning skall hyresgästen utan ersättning överlämna samtliga port- och dörrnycklar till hyresvärden, även om dessa anskaffats av hyresgästen.

10 Force majeure

Hyresvärden friter sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om hans åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion, ingrepp av offentlig myndighet eller annan därmed jämförlig händelse som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Överenskommelse om avflyttning

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr o m vidstående datum till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta		Datum för upphörande
Datum och hyresvärdens underskrift	Datum och hyresgästens underskrift	

Överlåtelse

Ovanstående hyreskontrakt överlåtes fr o m	Datum för överlåtelse
Datum och frånträdande hyresgästs underskrift	Datum och tillträdande hyresgästs underskrift
Datum och hyresvärdens underskrift	Tillträdande hyresgästs personnummer/organisationsnummer

Bilaga 12- ÖBG Checklista- handlingsplan för uppföljning av kvalitets- och hållbarhetsprogrammet

Tillhör marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdsskolan

KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSPROGRAM (KHÅP) FÖR ÖVRE BRYGGÅRDSGÅRDEN

Handlingsplan utifrån Hållbarhetsmål och åtgärder (kap 1 i KHÅP)

Etapppnr samt (för kvartersmark) kvartersnamn och nr: **Kungsängsstiljan 1**

Skede: Överlåtelseavtal

Datum: **2021-09-02**

Exploator: Famera Fastigheter AB

Ifyllt av (namn och roll): Oskar Årevall (Arkitekt), Anton Kjellén (Landskapsarkitekt), Göran Håkansson (Projektör E), Tommy Wesslund (projektör)

Handlingsplanen syftar till att följa upp hur det enskilda kvartalet eller byggetoppen för otmån plats, uppfyller de mål och åtgärder som finns i styrdokumentet Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgården. Detta styrdokument har antagits av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-20. Handlingsplanen fylls i av exploitören, vilken bör ta relevant hjälp av sin projektorgrupp och leverantörer utifrån aktuellt skede, tex arkitekt, konsult, projektör, entreprenör.

Mål och åtgärder ur Hållbarhetsprogrammet

Nr	Mål/Åtgärd	Relevant för (Kvartersmark/Allmän platsmark)	Uppfylld (markera med X)	Uppfylld ej (markera med X)	Handlingsplan (Beskrivning av hur mål/åtgärd ska uppfyllas. Beskrivningen kompletteras med hänvisning till stödjande dokument när det är relevant. Om det ej uppfylls ska förklaring/motivering beskrivas)	Kommunens (ÖBG) kommentar 2021-09-02
FOKUSOMRÅDE 1 FUNKTIONER						
1a	Övre Bryggårdsgården ska erbjuda bostäder till olika målgrupper, genom olika upplåtelseformer och hushållsstorlekar samt specialbostäder för personer med särskilda behov. Andelen hyresrätter bör vara minst 25 %.	Kvarter			Projektet omfattar endast skolverksamhet	
1b	Inom Övre Bryggårdsgården ska det skapas ett tydligt, sammanhållet stadsdelscentrum med en blandning av servicefunktioner så som butiker- och restauranglokaler, samt kontor.	Kvarter + Allmän plats			Projektet omfattar endast skolverksamhet	
1.1	I 2.1.2 (Masterplan - Bebyggelsestruktur) pekas fastigheter för äldreboende och LSS-boende ut. Av de tillkommande 1800 lägenheterna i Övre Bryggårdsgården beräknas mellan 250-500 lägenheter bli hyresrätter. Det ger en andel på 13-32 %. Kommunen ska genom dialog med exploitören arbeta för att målet minst 25% hyresrätter ska kunna säkerställas eller överträffas.	Kvarter			Projektet omfattar endast skolverksamhet	
1.2	I 2.1.2 (Masterplan - Bebyggelsestruktur) anges lägen för butiker, restauranger och caféer. Under 2.2.1 (Diamantorget) går det också att se mer detaljerade lägen lämpliga för restauranger mer utseveringar.	Kvarter			Projektet omfattar endast skolverksamhet	
MÅLOMRÅDE 2 BEBYGGELSESTRUKTUR						
2a	Övre Bryggårdsgården ska tydligt vara en del av centrala Norrtälje stad. Stadsdelen ska integreras med stads kärnan genom tydliga, tillgängliga och trygga stråk för skvill boende som besökare, inklusive barn. Baldersgatan är särskilt viktigt, vilket återspeglas i utformningen. Även Estunavägens barriäreffekt ska minskas och kopplingarna mellan stadsdelarna förbättras.	Allmän plats			Projektet omfattar endast skolverksamhet	
2b	Baldersgatan är även genom området och ska vara en central stadsgata med tydlig offentlig karaktär som skapar kontinuitet från stads kärnan mot genom området.	Kvarter + Allmän plats			Fastigheten är belägen väster om Estunavägen	
2c	Övre Bryggårdsgården ska byggas på huvudsakligen redan lagspärskagen mark och befintligt gatunät ska användas så långt möjligt.	Kvarter + Allmän plats	X		Fastigheten används idag för skolverksamhet. Projektet ansluter till befintligt gatunät.	
2.1	I 2.1 (Masterplan) beskrivs hur gatunätet i form av stadsgator, lokalgator och gånggator skapas tydliga, tillgängliga och trygga stråk som kopplar ihop den nya stadsdelen med den gamla staden. Baldersgatan är särskilt viktigt, vilket återspeglas i utformningen. Även Estunavägens barriäreffekt ska minskas och kopplingarna mellan stadsdelarna förbättras.	Allmän plats	X		Utformningen av entréer till skolbyggnaden och av miljö mot Estunavägen skapar mötesplatser och mötpunkter för gående och cyklande i området. Landskap- och markutformning förstärker Estunavägens karaktär av stadsgata, och byggnadsutformningen bidrar till att definiera gaturummet.	
2.2	I 2.1.2 (Masterplan - Bebyggelsestruktur) beskrivs att Baldersgatan förbinds med Norrtäljes stads kärna och i 2.2.2 (Gator- Baldersgatan) hur gatan utformas som central stadsgata. Under 2.2.6 (Skyltar) och 2.3.5 (Soclelvänningar) anges även hur skyltning och gestaltning används för att förtydliga stadsgatans offentliga karaktär.	Kvarter + Allmän plats	X		Skolbyggnaden och utformningen av gatumiljö bidrar till att definiera gaturummet längs Estunavägen. Nya platsbildningar understryker gaturummets offentliga karaktär.	
2.3	Bebyggelsen placeras nästan uteslutande på redan lagspärskagen mark, vilket bidrar till ett effektivt utnyttjande av stadens markresurser.	Kvarter + Allmän plats	X		Nuvarande skola på platsen rivs för att ge plats åt ny bebyggelse. Den nya skolbyggnaden ansluter till det nya kvartersmönstret.	
MÅLOMRÅDE 3 PLATSER						
3a	Övre Bryggårdsgården ska ha bostadstättar och rekreation. De offentliga platserna ska vara solbelysta och kända trygga och levande över hela dygnet och året. De ska erbjuda grönska, natur, tystnad och möjlighet att uppleva årstidernas skiftningar. Bostadens grönytor* bör nås inom 200 meter gångavstånd från bostaden och området som helhet bör ha minst 15 % offentlig friyta*. *Bostadens grönytor - Offentliga platser som domineras av vegetation och som människor söker sig till för att uppleva grönska. Minst 300 kvm stora. *Friyta - Offentligt tillgänglig allmän plats.	Allmän plats			Platsbildningar vid skolans entréer och skolgården utgör attraktiva platser för möten, lek och vistelse. Många av dessa platser är också tillgängliga utanför skoltid.	Tillgänglighet till skolgården bör följas upp senare
3b	Övre Bryggårdsgården ska ha omställningsbara platser för spontantaktiviteter intill gångstråk. Olika typer av spontantaktiviteter för olika åldersgrupper bör vara så att de skapar en sammanvaro av olika åldersgrupper.	Allmän plats			Projektet omfattar endast skolverksamhet.	
3c	Bostadsgårdarna ska utformas med funktioner som möjliggör lek, rekreation och gemenskap mellan grannar.	Kvarter			Projektet omfattar endast skolverksamhet.	
3.1	I 2.1.3 (Masterplan - Grönstruktur) beskrivs den övergripande grönskastrukturen och tillkommande av en variation av gröna stadrum och stråk. I 2.2.1 (Parker och platser) beskrivs platsernas karaktär och gestaltning mer detaljerat.	Kvarter + Allmän plats			Planerade grönytor, träd och övrig vegetation på skolgården kommer att utgöra ett positivt tillskott till områdets grönskastruktur. Mängden träd och planteringar på fastigheten blir betydligt större än den nuvarande.	
3.2	Under 2.2.1 (Parker och platser) beskrivs hur Diamantparken, Diamantorget, Rubinsparken och Rodensparken får olika vistelsevärden och funktioner jäms med varandra, ex schackspel bredvid lekfontäner på Diamantorget.	Allmän plats			Fastigheten är belägen väster om Estunavägen.	
3.2	I 2.3.8 (Gårdar) beskrivs hur kvartersgårdarna förser med bl.a. ytor för lek, sittplatser och pergola. Parkering på gård ska undvikas.	Kvarter			Den nya ytparkeringsytan på fastighetens södra del är separerad från skolgården.	
MÅLOMRÅDE 4 LÄRMILJÖER						
4a	Övre Bryggårdsgården eller dess direkta närområde ska erbjuda minst två förskolor, antalet skolplatser ska öka och det ska finnas minst en grundskola årskurs F-9. Skolan ska placeras och utformas så att den kan binda ihop stadsdelar och skapa mötesplatser i vardagen.	Kvartersmark	X		Projektet innebär att en ny grundskola F-9 byggs på fastigheten.	
4b	Övre Bryggårdsgården ska ha säkra och tydliga skolvägar för gående och cyklande elever så att de kan ta sig fram på egen hand.	Allmän plats	X		GC-vägar finns på området. Säkra trafikmiljöer för gående och cyklande har beaktats i projekteringen.	
4.1	I 2.1.2 (Masterplan - Bebyggelsestruktur) pekas två lägen för förskola ut och ett läge för grundskola årskurs F-9. Skolan placeras mellan Övre Bryggårdsgården och Mosebacke-Storsten.	Kvarter	X		Projektet innebär att en ny grundskola F-9 byggs på fastigheten. Den planerade skolbyggnaden rymmer 610 elever och friytan blir 24 m²/elev. I KHÅP anges 20 m²/elev som minimumnivå. Om fastigheten skulle bebyggas maximalt enligt detaljplanebestämmelser skulle friytan bli cirka 16 m²/elev.	
4.2	I 2.1.2 (Masterplan - Bebyggelsestruktur) anges storleken på förskolans och skolans gård samt friyta per barn/elev.	Kvarter	X	X	GC-vägar finns på området. Säkra trafikmiljöer för gående och cyklande har beaktats i projekteringen. Estunavägen kan korsas säkert via befintlig tunnel eller via planerad signalregierad korsning.	
4.3	I 2.1.4 (Masterplan - Trafikstruktur) visas hur trafikstrukturen möjliggör för barn att röra sig genom området via gånggator eller separerade gång- och cykelbanor.	Allmän plats	X		GC-vägar finns på området. Säkra trafikmiljöer för gående och cyklande har beaktats i projekteringen. Torget vid skolans södra entré, platsen vid huvudentrén mot Estunavägen och skolgården utgör attraktiva mötpunkter som är kopplade till trafiksäkra skolvägar.	
4.4	Barn ska styras att använda de trygga stråken genom att dessa på olika sätt görs kul och spännande och otrygga platser förbättras. Särskild översyn och åtgärder för detta kallas här "Glada skolvägar".	Allmän plats + Kvarter	X			
MÅLOMRÅDE 5 KULTURMILJÖER OCH KULTURVÄRDEN						
5a	Tillkommande bebyggelse inspireras av Norrtälje stadskärnas bebyggelsekaraktär i fasadkulörer, taklandskap, fastighetsindelning och arkitektoniska uttryck. Den tillkommande bebyggelsen i direkt anslutning till låg äldre bebyggelse ska anpassas i skala och karaktär till den anslutande omgivningen.	Kvarter	X		Den tillkommande bebyggelsen har utformats i enlighet med kvalitets- och hållbarhetsprogrammens intentioner och utformningen har gjorts i dialog med kommunens gestaltningsgrupp.	
5b	I Övre Bryggårdsgården ska konst vara en del i skapandet av områdets unika identitet och kan med fördel inspireras av områdets vision om lekfullhet och grönska. Konst ska finnas både inom allmän plats och kvartersmark. Inom allmän plats ska konstens potential för att skapa mötesplatser beaktas.	Kvarter + Allmän plats		X	I byggnadsutformningen och landskapsutformningen har visionen om lekfullhet och grönska varit ett viktigt tema och inarbetats i dialog med kommunens gestaltningsgrupp.	Fortsatt diskussion bör föres om konstnärlig gestaltning i/nom skolan

5c	I Övre Bryggårdsgården ska det eftersträvas att skapa förutsättningar för kultur och föreningsliv som bidrar till att skapa ett levande stadsliv.	Kvarter + Allmän plats	X		Skolbyggnaden är utformad så att den kan upplåtas åt extern kultur- och föreningsverksamhet. Det finns också i detaljplanen en möjlighet att bygga en större idrottshall vilket skulle bidra till föreningslivet, och möjligheten att senare bygga en idrottshall har bevarats i projekteringen. Extern uthyrning av idrottshall och utrymmen i skolbyggnaden	Intentioner följs upp i senare skede.
5.1	Under 2.3.1 beskrivs hur den tillkommande bebyggelsen ska förhålla sig till Norrtäljes befintliga bebyggelsekaraktär.	Kvarter	X		Den tillkommande bebyggelsen har utformats i enlighet med kvalitets- och hållbarhetsprogrammets intentioner och utformningen har gjorts i dialog med kommunens gestaltningsgrupp.	
5.2	Under 2.2.5 (Kont och kultur) visas möjliga platser för konst och konstpromenad i området, både större installationer på allmän plats och mindre installationer på kvartermark. Mer detaljerade exempel på typ av konstverk anges för respektive plats under 2.2.1 och kvarterplatser. Konstutställningar inom kvarter fastslås inom utvalprocessen. Samverkan bör ske mellan byggherre, arkitekt och kommunen för att få en givande process som säkerställer hög konstkompetens, helhetsperspektiv på konsten i området liksom god platsanpassning.	Kvarter + Allmän plats		X	Utformningen av mötesplatser i anslutning till skolbyggnaden har skapat en mängd platser lämpliga för offentlig konst som kan tas i anspråk i ett senare skede.	
5.3	2.2.5 (Kont och kultur) "Projekt Övre Bryggårdsgården kommer att under utvecklingen av stadsdelen för dialog med Kultur- och fritidskontoret i blisom byggherren för kvarteren samt andra aktörer i syfte att om möjligt tillkøpa lokaler för kulturändamål samt förutskötningar för kulturrenovering och aktiviteter av olika slag.	Kvarter + Allmän plats	X		Det finns i detaljplanen en möjlighet att bygga en större idrottshall vilket skulle bidra till föreningslivet, och möjligheten att senare bygga en idrottshall har bevarats i projekteringen.	
MÅLOMRÅDE 6 LOKAL FÖRSÖRJNING						
6a	Övre Bryggårdsgården ska ha flexibla lokaler som kan användas för olika ändamål under, året, veckan och dygnet. Lokaler för skola, förskola och andra verksamheter för samhällsservice kan få flera användningsområden och nå fler åldersgrupper.	Kvarter	X		Projektet omfattar en grundskola F-9 och en idrottshall. Idrottshallen och delar av skolbyggnaden kan göras tillgängliga utanför skoltid för andra verksamheter	Intentioner följs upp i senare skede.
6b	Utbyggnaden av Övre Bryggårdsgården ska vara en resurs för att skapa lokala arbetstillfällen och praktikplatser.	Kvarter + Allmän plats	X		Den kommande skolverksamheten kommer att utgöra en stor arbetsplats med praktikplatser.	
6.1	Lokala entreprenörer uppmuntras att delta i upphandlingar och eventuella större totalentreprenader uppmuntras att särskilt överväga samarbetet med underentreprenörer från närområdet samt att vid resursutvärdering i projektet ge möjlighet för anställda som bor i närområdet att arbeta i projektet.	Kvarter + Allmän plats	X		Lokala entreprenörer har kontaktats i upphandlingen för projektet och uppmanats lämna anbud.	
6.2	Alla aktörer som deltar i utvecklingen av stadsdelen bör regelbundet erbjuda möjligheter till lärlings- och praktikplatser för studenter och andra. Samverkan bör ske med tex. gymnasiet bygg- och anläggningsprogram för god matchning.	Kvarter + Allmän plats			Skolverksamheten och byggherren har rådighet över lärlings- och praktikplatser. Byggherren kommer att ta upp frågan med utseende byggherren.	
MÅLOMRÅDE 7 TRANSPORTER						
7a	Övre Bryggårdsgården ska ha trygga, tillgängliga och trygga gång- och cykelstråk som signalerar hög prioritet i trafiknätet. Utformningen uppmuntrar till att boende i första hand väljer att gå eller cykla till centrum, omgivande grönområden och skolor. Huvuddelen av gaturummet i området ska ha mycket lite biltrafik samt lågt antal parkeringar i markplan. Boendeparkering ska huvudsakligen ske i garageplan inom kvarteren.	Kvarter + Allmän plats	X		Inom aktuell fastighet planeras endast skolverksamhet. Parkering för bilar och cyklar följer P-norm. Trygga gång- och cykelstråk kringgår skolorområdet och är kopplade till mötesplatser och cykelparkeringar vid skolbyggnaden	
7b	I Övre Bryggårdsgården ska det vara enkelt att kunna leva utan egen bil. Alla boende ska ha tillgång till fordonspooler med elfordon, elcyklar och lastcyklar som ska vara lätta att använda.	Kvarter + Allmän plats			Fastigheten kommer inte att inrymma bostäder.	
7c	Hållplatser för kollektivtrafik ska finnas nära strategiska platser som till exempel torg, park och skolor.	Allmän plats	X		Inom området för detaljplanen finns en busshållplats. Hållplatsen ligger nära skolans huvudentré och gör det enkelt och säkert för skolelever att resa med kollektivtrafiken.	
7.1	Trygga gång- och cykelstråk i Övre Bryggårdsgården ska vara en resurs för att skapa lokala arbetstillfällen och praktikplatser. Utformningen uppmuntrar till att boende i första hand väljer att gå eller cykla till centrum, omgivande grönområden och skolor. Huvuddelen av gaturummet i området ska ha mycket lite biltrafik samt lågt antal parkeringar i markplan. Boendeparkering ska huvudsakligen ske i garageplan inom kvarteren.	Allmän plats	X		Inom aktuell fastighet planeras endast skolverksamhet. Parkering för bilar och cyklar följer P-norm. Cykelparkeringar är placerade i anslutning till gång- och cykelvägar i nära anslutning till skolbyggnaden, för att skapa en enkel och trygg väg för elever som cyklar till och från skolan.	
7.2	Cykelföränd ska finnas i gatunivå i anslutning till bostadsentréer. Möjlighet till bilpoolplatser utomhus ska ges i plan - tex genom kommunal kvartermark.	Kvarter			Fastigheten kommer inte att inrymma bostäder.	
7.3	Hållplatser placeras i anslutning till Diamantorget och den nya Bryggårdsskolan, se 2.1.4 (Masterplan - Trafikstruktur).	Allmän plats	X		Busshållplats finns i anslutning till skola.	
MÅLOMRÅDE 8 DIGITAL SAMHÄLLSBYGGNAD						
8a	I Övre Bryggårdsgården ska det finnas digitala tjänster som kan underlätta för boende och öka deras medvetenhet om en hållbar livsstil.	Kvarter + Allmän plats			Fastigheten kommer inte att inrymma bostäder.	
8b	I Övre Bryggårdsgården ska det finnas fiberanslutning som möjliggör hög kapacitet och hastighet.	Kvarter + Allmän plats	X		Skolbyggnaden kommer att vara ansluten till fibernätet.	
8c	Centrala mötesplatser ska erbjuda öppen internetanslutning.	Kvarter + Allmän plats			Skolgården kommer att täckas av skolans trådlösa datornätverk. Tillgänglighet till nätet bestäms av skolans huvudman.	
8d	Informationsteknologi används för att optimera tekniska system och minska klimat- och miljöpåverkan.	Kvarter + Allmän plats	X		Projektering av tekniska system har gjort i enlighet med "best practice" för byggprojekt.	
8.1	Måttning, visualisering och individuell styrning av el och varmvattenanvändning ska vara standard. Digitala informationstavlor samt förenings-/samfällighetsappar ska användas för att underlätta hållbar livsstil som tex kollektivtrafik, kommandering, återbruk, bokningssystem för gemensamhetslokaler och delningslösningar för mobilitet och sällan använda prylar tex verktyg.	Kvarter		X	Visning av producerad solen mm. skall visas på informationskåp i skolbyggnaden.	
8.2	Planering och samordning av ledningar säkerställer att fiberuppkoppling med hög kapacitet tillhandahålls till samtliga bostadskvarter samt till offentliga byggnader och tekniska anläggningar.	Kvarter	X		Skolbyggnaden kommer att vara ansluten till fibernätet.	
8.3	Viktiga mötesplatser som torg och park för öppet, gratis WiFi samt eluttag för möjlighet att ladda.	Allmän plats (+ kvarter)		X	Kanalisering för framtida fordonsladdning i parkeringsyta utmed Diamantvägen (ytan ingår ej i entreprenaden) förbereds med tomrör. Uttag för laddning av cyklar finns ej. Tillgång till laddning av mobiltelefoner på skolgård finns ej.	
8.4	Byggnader och tekniska anläggningar förses med möjlighet till måttning och informationsinsamling. Smarta system för energibesparingar och hållbar energiproduktion som tex solceller drivna gaturbelysning ska planeras in i detaljprojektering av byggnader och allmänna anläggningar.	Kvarter + Allmän plats	X		Projektering av tekniska system har gjort i enlighet med "best practice" för byggprojekt. Skolbyggnaden kommer att ha solceller som bidrar med en betydande andel av verksamhetsel. Sammanlagt effekt upp till 20 kw skall installeras.	
MÅLOMRÅDE 9 LUFT						
9a	Övre Bryggårdsgården ska ha en god luftkvalitet inomhus.	Kvarter	X		Projekteringen av ventilationssystem har gjort i enlighet med myndighetskrav och branchstandard.	
9b	Övre Bryggårdsgården ska ha god luftkvalitet utomhus och ska planeras så att det finns bra möjligheter till hållbara transportval, för att minimera personbilstrafik och emissioner.	Kvarter + Allmän plats	X		Busshållplats finns. Trädplanteringar och annan vegetation bidrar till god luftkvalitet.	
9.1	God ventilation och Aukelut samt förutsättningar för låga halter av partiklar och flyktiga ämnen säkerställs under byggnadskonstruktionen.	Kvarter	X		Projekteringen av ventilationssystem har gjort i enlighet med myndighetskrav och branchstandard. Krav enligt BBR 25 enligt projektörens egenkontroll.	
9.2	Området planeras för att ge förutsättningar för hållbara transporter. I form av gång- och cykelstråk samt kollektivtrafik. Under 2.1.4 (Masterplan - Trafikstruktur) syns strukturen och lägen för busshållplatser.	Allmän plats	X		Gång- och cykelbanor finns i och intill området samt busshållplats intill skolan.	
MÅLOMRÅDE 10 LJUS						
10a	Belysningen ska utarbetas med en helhetstänke för området, vara stadsmässig och integreras med övrig gestaltning. Området ska ha bra, jämn och tålsom belysning som skapar både lekfullhet och trygghet. Belysning ska också användas som verktyg för att öka orienterbarhet och synliggöra kopplingar, stråk och mötespunkter.	Kvarter + Allmän plats	X		Park- och idrottsbelysning för kvartermark inom skolområdet ingår i projektet.	
10b	Tekniskt ska alla belysningsanläggningar i Övre Bryggårdsgården baseras på bästa tillgängliga teknologi och sammankopplas via ett smart system för kommunikation, styrning och detektering. Systemet ska vara energieffektivt samtidigt som det uppfyller ljusbehovet.	Kvarter + Allmän plats	X		Park- och idrottsbelysning för kvartermark inom skolområdet ingår i projektet. Tid- och ljusstyrning av ytterbelysning är projekterad.	
10c	Området ska anpassas och utformas med god tillgång till dagsljus och direkt sol både inomhus och utomhus. Huset tas till dags- och årsvariationer. Alla rum där människor vistas längre stunder ska ha god tillgång till direkt dagsljus.	Kvarter + Allmän plats	X		Skolgården har mycket goda dagsljusförhållanden. Skolbyggnaden har projekterats för att uppfylla krav på dagsljus enligt gällande förfordningar från Arbetsmiljöverket och Boverket.	
10.1	Under 2.2.4 (Belysning) beskrivs principerna för att skapa en god ljusmiljö med lekfulla inslag.	Kvarter + Allmän plats	X		Park- och idrottsbelysning för kvartermark inom skolområdet ingår i projektet. Principerna i programmet är beaktade.	

10.2	Vid upphandling av ljuskällor i belysningen efterfrågas bästa tekniskt avseende energiprestanda och möjlighet till smart styrning. Måste undantag göras för t.ex. viss typ av specialbelysning ska detta motiveras.	Kvarter + Allmän plats	X	Belysning är till största delen av LED-typ med energisparande styrning. Belysningen är i huvudsak närvarostyr.
10.3	Bebyggelsen utformas så att den uppfyller BBR:s dagsljuskrav invidigt (enligt BBR 6:322). I bostäder säkerställs tillgång till direkt solljus (enligt BBR 6:323). Bebyggelseförslag ska redan tidigt i processen bedömas utifrån sina förutsättningar att uppnå goda ljusförhållanden.	Kvarter	X	Skolbyggnaden har projekterats för att uppfylla krav på dagsljus enligt gällande förordningar från Arbetsmiljöverket och Boverket.
MÅLOMRÅDE 11 LJUD				
11a	Övre Bryggårdsgården ska ha en miljöö: trafikbullernivåerna inte står stadslivet och trivseln i staden. Ljudnivåerna bör understiga 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på Diamantorget och i Diamantparken.	Allmän plats	X	Projektet omfattar endast kvartersmark.
11b	Gator och gatunum utformas så att trafikbuller minimeras. När bullrande verksamheter ska inte förläggas till Övre Bryggårdsgården. På offentliga platser skapas positiva ljud.	Allmän plats (+ kvarter)	X	Projektet omfattar endast kvartersmark.
11c	Övre Bryggårdsgården ska ha bostäder med god ljudnivå och gläns, uteplatser och balkonger ska utgå från god vistelsemiljö. För att uppnå en god vistelsemiljö ska över 80 % av bebyggelsen ha ekvivalent bullernivå som underskrider 55 dB(A) vid fasad.	Kvarter	X	Projektet omfattar endast kvartersmark. Vistelsezoner på skolgården är i ljudskydd från skolbyggnaden.
11.1	Bebyggelsen längs Estunavägen och Åldersgatan utformas så att den får en bullerredovisande funktion. Fasadutformning och material fungerar ljuddämpande längs med bullriga stråk.	Kvarter	X	Byggnadens placering och fasadutformning reducerar spridningen av buller från Estunavägen. Fasaden är klädd med en glespanel av stående träribbor som absorberar buller och sprider bullerreflektioner ut i olika riktningar(diffusion).
11.2	Gator utformas så att de säkerställer låg hastighet i praktiken, exempelvis i form av vegetation och dubbelsidiga trädalléer, markbeläggning och busks- och verksamhetslokaler. Se principer under 2.2.2 (Gator). Under 2.2.2 och 2.2.3 (Parker och platser och Dagvatten) ges exempel på hur positiva ljud kan skapas genom porlande vatten, fontäner, bladverk och vegetation, som också skapar förutsättning för fåglar och insekter.	Allmän plats	X	Mindre trädplantering utmed skolbyggnad. Ledningsstråk omöjliggör större träd. I övrigt endast kvartersmark i projektet.
11.3	Byggnadplacering, utformning och disponering av lägenheterna inom byggnaden används för att säkerställa tryta sidor som minimum i bostäderna och god ljudnivå på gläns och uteplatser.	Kvarter		Inga bostäder i projektet.
MÅLOMRÅDE 12 GRÖN- OCH BLÅVTOR				
12a	Övre Bryggårdsgården ska erbjuda multifunktionella gröna- och blåvtor som ger lek- och rekreation/möjligheter samtidigt som de tillhandahåller ekosystemtjänster.	Kvarter + Allmän plats	X	Skolgård utformas med lek i grön miljö samt delvis med öppen dagvattenhantering.
12b	I Övre Bryggårdsgården ska en hög grönytefaktor finnas och tillämpas så att biologisk mångfald och ekosystemtjänster utvecklas och tillämpas inom hela området, både på allmän plats och kvartersmark.	Kvarter + Allmän plats	X	Inom skolgård tillskapas biologisk mångfald genom att en variation av arter planteras i skolmiljön som också innefattar en våtmarksbiotop. Arter och utformningar som gynnar insekter kommer att finnas på skolgården.
12c	Befintlig dagvattenanläggning ska utvecklas så att kapacitet och dagvattenreningens funktion bevaras eller förbättras samtidigt som förutsättning för skog för inte försämras och anläggningen och dess omgivning blir en rekreativ tillgång i området.	Allmän plats	X	Belastning på befintlig dagvattenanläggning försämrars ej. Rinnvägar för skyfall förbi dammar tillskapas.
12d	Området ska upplevas som grönt, både på kvartersmark och allmän platsmark. Vegetationen bör ha ett tydligt återutperspektiv och biologiskt tillhandahålla en variation av blomning och frukter som gynnar insekter och fåglar under full växtsäsong.	Kvarter + Allmän plats	X	Skolgård utformas med varierande vegetation. Grönyta är drygt 5700 m². Planteringen utformas med ett säsongsperspektiv och med blommande växter som gynnar insekter och fåglar.
12.1	Välj i första hand träd- och växtarter som gynnar fåglar och pollinerande insekter.	Kvarter + Allmän plats	X	Sker i möjligaste mån, med hänsyn till krav på allergi- och personsäkerhet.
12.2	Hög grönytefaktor tillgodoses med hjälp av bl.a. mer vid utveckling av dagvattenhantering, gröna väggar och tak.	Kvarter + Allmän plats	X	Inom skolgård tillskapas lektyr samt grönytor. Inga gröna tak eller väggar planeras. Grönytefaktor för projektet är 0,28.
12.3	Träd och övrig grönska väljs så att den bidrar till området året runt, såväl estetiskt som avseende gott lokalklimat.	Kvarter + Allmän plats	X	Kraven har beaktats i projekteringen.
12.4	När en grönytefaktor för Norrtälje stad eller specifikt för Övre Bryggårdsgården antas ska denna tillämpas direkt. Även innan särskild Grönytefaktor har fastställts ska ett grönytefaktorkriterium prägla planeringen både inom kvartersmark och allmän plats. Grönytefaktor regleras i detaljplan samt avtal för alla kvarter. Grönytefaktor för allmän plats används och följs upp i projekteringen.	Kvarter + Allmän plats	X	Minimering av hårdgjorda ytor har gjorts i möjligaste mån inom skolgård mht slitage mm
MÅLOMRÅDE 13 KLIMATANPASSNING				
13a	I Övre Bryggårdsgården ska bebyggelse samt gröna- och blåstrukturer utformas så att de skapar goda lokalklimat och kan hantera konsekvenser av klimatförändringar och höga temperaturer.	Kvarter + Allmän plats	X	Öppen dagvattenhantering tar höjd för klimatförändringar mht nederbörd. Träd planteras som på slit ger skugga och lummighet i skolgårdsmiljön.
13b	Dagvattenmängd i Övre Bryggårdsgården dimensioneras efter gällande standard, vilket inkluderar en klimataktor på 15%.	Kvarter + Allmän plats	X	
13c	Planering och höjdsättning av bebyggelseområden görs för att undvika skador på bebyggelse vid översvämningar orsakade av större flöden.	Kvarter + Allmän plats	X	Områdets höjdsättning bygger på att rinnvägar för yttligt avledande av skyfall skapas runt skolgården och att skilja skolgården har relativt högt grundlagda byggnader kring en lägre befägen gård där ett yttligt lågstråk samlar upp och fördröjer dagvatten innan det avleds genom ledningsnät alternativt vid skyfall avleds yttligt genom breddning över GC-väg i söder.
13.1	Under 2.3.8 (Gårdar) anges hur grönytefaktor används som ett planeringsinstrument för att säkerställa att en viss andel av markens yta är vegetationsstäck. Låv vegetation och öppen dagvattenhantering planeras för att skapa behagligt lokalklimat, se principer under 2.2.2 (Gator - Vegetation och dagvatten).	Kvarter + Allmän plats		Så stor del av skolgård som kan vara grön mht slitage mm utförs så.
13.2	Under 2.2.3 (Dagvatten) är dagvattenhanterat beskrivet och har det dimensioneras. Åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten kommer att vidtas högt i kommande grönytefaktor.	Kvarter + Allmän plats		Öppen hantering med viss rening i öppen gräskädd skåldikesanläggning.
13.3	Gällande skyfallshantering ska höjdsättning av kvarter förhålla sig till de utpekade läggpunkterna. Diamantorget utformas med läggpunkt för att hantera och samla dagvatten. Ytterligare skyfallshantering inom området ska eftersträvas. Potentialen utreds i varje detaljplan.	Kvarter + Allmän plats	X	Detta är utrett i flera steg med skyfallskartering och planering av rinnvägar förbi skolgård och dammar.
13.4	Dagvattenledning och andra avfallsanläggningar för dagvatten dimensioneras enligt rådande rekommendationer från branschorganisationen Svenskt Vatten inklusive klimataktor på 1,25.	Kvarter + Allmän plats	X	
MÅLOMRÅDE 14 MATERIALFLÖDEN				
14a	I Övre Bryggårdsgården ska allt avfall samlas in så att det kan hanteras så högt upp i avfallshierarkin som materialet medger. Hanteringen av avfall och återvinning ska erbjudas inom fastigheten för att minimera behovet av privata transporter av avfall och material.	Kvarter	X	Sortering mm i särskilda källor av verksamhetsavfall planeras. Indelning före upphämtning är upphandlat bygger på riktlinjer i Afall Sveriges handbok. Hanteras i senare skede tillsammans med transportör. Planen bygger på fraktioner Returpapper, Papper, Plast, Metall, Glas och Mat/Rest.
14b	I Övre Bryggårdsgården ska återbruk och initiativ till delningsekonomi uppmuntras.	Kvarter		Verksamhetsfråga som hanteras av brukare.
14.1	Bostäder ska ha tillgång till gemensamhetsanläggningar inom kvarteret för uppsamling av restavfall samt matavfall.	Kvarter		Inga bostäder i projektet/detaljplanen.
14.2	tidningar, elavfall (ljuskällor, batterier och smått elavfall som exempelvis rakapparater, eltandborstar, mobiltelefoner) bör ske inom varje fastighet.	Kvarter	X	Alla fraktioner kommer hanteras i nedskänkta avfallskärn enl 14a. Miljörum för stor/kök (matavfall, plast, kartong) samt vaktmästeri (övriga fraktioner)
14.3	Rum för hantering av avfall och återvinning ska möjliggöra för återbruk eller delningssapp. Detta kan underlättas med hylla för återbruk eller en delningssapp.	Kvarter		Inga bostäder i projektet/detaljplanen.
14.4	I strukturplan ska säkerställas ytor som om det behövs kan användas för återvinningstationer (ÄVS) samt kvartersnära återvinningcentraler (KÄVC).	Allmän plats		Inga återvinningstationer inom detaljplan/projektet.
MÅLOMRÅDE 15 PRODUKTER				
15a	I Övre Bryggårdsgården ska alla kvarter som kommunen markanvisar, liksom alla kommunala byggnationer, ha en ambition att bygga med material som genererar så lita utsläpp av klimatpåverkande ämnen som möjligt. Övriga exploater ska uppmuntras att följa samma ambition.	Kvarter	X	Skolbyggnadens fasader är till stor del av trä, vilket är det minst klimatpåverkande material som är tillgängligt.
15b	Vid byggande bör projekteringen utgå från att återanvändning/återvinning ska kunna ske av så mycket material och massor som möjligt från området, utan att teknisk funktionsitet eller säkerhet försämrars. Alla material och produkter som används i byggnader, anläggningar och privata och offentliga rum bör vara godkända enligt Byggsvarubedömningen, BASTA, Sunda Hus eller annat etablerat och kvalitativt system för byggsvarubedömning.	Kvarter + Allmän plats	X	Ingående byggsvarumaterial och produkter är avstämda mot Byggsvarubedömningen.
15c	Inköp av material/produkter ska ske så att fördel ges åt material/produkter från närregionen samt sådana som är återvunna eller på annat sätt stöder kretslopp eller minskar utsläpp av klimatpåverkande ämnen. Inköp ska ske med socialt ansvar.	Kvarter + Allmän plats	X	Byggnaden har projekterats för att uppfylla krav enligt Miljöbyggnad Silver.

15d	Kommunens entreprenader ska utvärderas så att utsläpp av klimatpåverkande ämnen i byggskedet minimeras.	Allmän plats (+ kvarter)			Projektet är ej kommunal entreprenad.		
15.1	För byggnader där kommunen anvisar mark ska en klimatkalkyl göras vid utvecklandet av projektförslaget och resultatet beaktas vid val av bl.a. material. Vid markanvisningar ska projektförslaget som har tydligt fokus på minimering av klimatpåverkan värderas högt. Byggskeden för mark som kommunen inte anvisar ska uppmuntras att också beräkna klimatpåverkan av byggnaden.	Kvarter		X		Det har godkänts att Klimatkalkyl inte behöver redovisas pga. liten nytta då byggnadens material redan är bestämda. Exploatören har uppgivit att de ska arbeta vidare med klimatfrågan i genomförandeprocessen i dialog med entreprenören. Se även 17.1 nedan	
15.2	Gestaltning och detaljprojektering ska ske med stor hänsyn till att välja socialt, miljöö- och klimatsmart hållbara produkter vilka har lång hållbarhet och ett lågt underhållsbehov som stödjer ekonomisk hållbarhet. Underhållsplaner säkerställer korrekt skötsel för lång hållbarhet för alla byggnader och anläggningar.	Kvarter + Allmän plats		X	För utemiljö används i håda ytor primärt sten och betong vilka har lång hållbarhet. Entreprenören tar fram skötselplaner.		
15.3	Alla byggskeden bör arbeta aktivt med kravställning i upphandling och entreprenadgenomförande så att hållbara produkter, utifrån ett livscykelperspektiv, väljs. Samtliga produkter som används bör bedömas och dokumenteras enligt ett etablerat system för byggvarubedömning.	Kvarter + Allmän plats		X	Ingående byggnadsmaterial och produkter är avstämda mot Byggsvarubedömningen.		
15.4	I projektering, upphandling och genomförande av kommunens entreprenader ska det finnas ett aktivt arbete för att minimera användning av fossila bränslen samt andra källor till klimatpåverkande gaser. Löpande hållbarhetsrapportering av åtgärder och resultat ska ske.	Allmän plats (+ kvarter)			Projektet är ej kommunal entreprenad. Entreprenören kommer att ombes redovisa sin bränsleanvändning.		
MALOMRÅDE 16 VATTEN							
16a	Dagvatten inom Övre Bryggårdsgården ska planeras så att det uppfyller icke hänsynsriktat gentemot Norrtälje och utöver detta bärar till en förbättring gentemot läget inom omvandlingen. Omvandlingen av området ska bidra till uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för Norrtälje.	Kvarter + Allmän plats		X	Fördrojning sker enligt uppställda kriterier. Filtreringen genom vätmarkszon kommer att minska föroreningsinnehållet.	föroreningsberäkning och fördrojningsberäkning följs upp i senare skede utifrån specifik gårds- och dagvattenplanering	
16b	I Övre Bryggårdsgården bör samtliga fastigheter omhänderta dagvatten. Fördrojning inom kvarteretsmark ska vara minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn. Vid beräkningar av dimensionering ska alltid en klimataktor på 1,15 tillämpas. Någon del av dagvattnet bör samlas så att det kan användas för bevattning av planteringer inom kvarteret. Fördrojningslösningar ska huvudsakligen vara sådana som även medför dagvattenrening.	Kvarter		X	Fördrojning sker enligt uppställda kriterier. Fördrojning sker öppet och i skelletjordsvolymer för trädbevattning. Toaletter har dubbelspolning, alla blandare är snällspolande så man aktivt måste höja spaken för fullflöde.		
16c	I Övre Bryggårdsgården bör samtliga bostäder och verksamheter förse med teknik som minskar vattenförbrukningen, så som snällspolande kranar och toaletter.	Kvarter					
16d	I Övre Bryggårdsgården ska dagvatten inom allmän plats samlas upp och hanteras lokalt inom området i så stor omfattning som möjligt. Fördrojning ska säkerställas så att det fördrojs minst 50 % av 10 minuters 20-årsregn totalt inom projektområdet. Fördrojningslösningar ska huvudsakligen vara sådana som även medför dagvattenrening.	Allmän plats			Fördrojning sker enligt uppställda kriterier. Fördrojning sker öppet och i skelletjordsvolymer för trädbevattning. Sker inom fastigheten.		
16e	Dagvatten används som resurs samt fördrojs och renas genom att vatten leds till träd och andra planteringer. Långa ledningssträckor ska en större så kallad "regneträdgård" skapas. Sådana lösningar ska eftersträvas även på andra platser i området.	Allmän plats		X	Fördrojning sker enligt uppställda kriterier. Fördrojning sker öppet och i skelletjordsvolymer för trädbevattning. Sker inom fastigheten.		
16.1	Under 2.2.3 (Dagvatten) beskrivs hur dagvatten omhändertas för att nå målsuppfyllnad.	Kvarter + Allmän plats		X	Fördrojning sker enligt uppställda kriterier. Fördrojning sker öppet och i skelletjordsvolymer för trädbevattning. Sker inom fastigheten.		
16.2	Fördrojning och rening av dagvatten ska säkerställas inom varje fastighet. Metod och vilken fördrojning och rening som nås med denna samt nyttagörande av dagvatten ska redovisas av byggtätörerna.	Kvarter		X	Fördrojning sker enligt uppställda kriterier. Fördrojning sker öppet och i skelletjordsvolymer för trädbevattning. Sker inom fastigheten. Redovisning görs i samband med bygglov/tekniskt samråd.	föroreningsberäkning och fördrojningsberäkning följs upp i senare skede utifrån specifik gårds- och dagvattenplanering	
16.3	Beräkning av fördrojning och rening som nås inom allmän plats ska ske vid projektering. Sammanställning totalt av uppnådd fördrojning ska ske på projektnivå. I 2.2.3 (Dagvatten) beskrivs dagvattnetsystemet och grönytor som tar upp dagvatten, samt avledning och utlopp för dagvatten. Lägpunkter att ta hänsyn till pekas ut. Under 2.2.2 (Gator) beskrivs den öppna dagvattenhanteringen, i form av "regneträdgård", längs Baldersgatan och lokalgator och under 2.2.1 (Parker och platser) hur allmänna platser skapar funktionella utrymmen och utbud.	Allmän plats			Projektet innehåller ej allmänna platser		
16.4	Den allmänna dagvattenanläggningen, ledningsnätet, ska klara att hantera minst ett 20-årsregn enligt gällande standard inklusive klimataktor om 1,25. Fördrojningsåtgärder ger extra kapacitet och rening och ska inte beaktas vid dimensioneringen.	Allmän plats (anläggning)			Projektet innehåller ej allmänna platser		
MALOMRÅDE 17 ENERGI							
17a	Inom Övre Bryggårdsgården bör endast energikällor med lågt ekologiskt fotavtryck användas. Samtliga kvarter ska kunna anslutas till fjärrvärmenätet i Norrtälje stad. Val av uppvärmningssystem och energikälla ska ske med beaktande av klimatpåverkan med ett livscykelperspektiv.	Kvarter + Allmän plats		X	Bergvärme inom projektet.		
17b	I Övre Bryggårdsgården ska målet vara att byggnaderna på kommunal mark uppnår energianvändning motsvarande miljöbyggnad 3.0 nivå guld eller bättre. Alla fastighetsägare uppmuntras att sträva efter hög ambition gällande energianvändning. Digitala system bör synliggöra energiförbrukningen inom alla bostäder/kvarter.	Kvarter		X	Miljöbyggnad silver i projektet. Värmeåtervinning görs i systemet för livsmedelskyla i storköket. Vinsing av producerad sol-el mm. skall visas på informationsskärmen i skolbyggnaden.		
17c	I Övre Bryggårdsgården bör initialt 20 % av parkeringsplatserna på kvarteretsmark erbjuda laddningsmöjligheter för elbilar respektive elcyklar och elhopeder etc. El ska dock dimensioneras så att samtliga platser kan installera uttag i framtiden.	Kvarter			Möjlighet finns. I projektet finns i första skedet endast temporära parkeringar. Kanalisationer (tomvör) kommer att dras fram till parkeringen, planeringen av antal och placering av platser sker i samband med att den permanenta parkeringsplan projekteras (separat byggprojekt och bygglov/marklovsansökan).	Följs upp i senare skede inför permanent parkering	
17d	Eluttag inom parker och torg ska finnas och ge möjlighet att ladda elcykelbatterier. Förutsättningar för att långsiktigt erbjuda laddningsmöjligheter för elbilar inom offentlig mark ska undersökas.	Allmän plats			Finns ej allmän plats med i projektet eller sådana parkeringsytor inom detaljplanen.		
17e	Förutsättningar för ett jämnt effektuttag ska eftersträvas vid planering av bebyggelse och elintensiva installationer.	Kvarter + Allmän plats		X	Kraven har beaktats i projekteringen.		
17.1	Klimatkalkyl bör göras för kvarterens energisystem och den lokala fjärrvärmen utgör här referensalternativ.	Kvarter			X	Byggherren kommer ha en dialog med upphandlad entreprenör med inriktning på att minimera CO2-utsläpp och energi- och resursanvändning under byggskedet. Exempel på områden är transporter och uppvärmning under byggtid. Byggnaden har projekterats för att uppfylla krav enligt Miljöbyggnad Silver.	Exploatören bör återkopplasenare om vilka åtgärder som görs
17.2	Bebyggelseförslag som är energieffektiva eller med lågt klimatavtryck i ett livscykelperspektiv värderas högt i markanvisningar.	Kvarter					
17.3	System och styrning som verkar för ett utjämnat effektuttag ska användas för elintensiva installationer inom både kvarter och allmän plats.	Kvarter + Allmän plats		X	Kraven har beaktats i projekteringen. Då elbilsaddare monteras installeras effektvakt.		
17.4	Möjligheter för lokal elproduktion, exempelvis solceller bör etableras i goda lägen inom kvarter.	Kvarter		X	Skolbyggnaden kommer att ha ca 80 m² solceller för att producera verksamhetsel. Maxeffekt upp till 20 kw installeras, som kan ge upp till 30 000 kWh/år		
17.5	Eluttag inom parker och torg planeras in i projekteringen av parker, torg etc. för att ge möjlighet att ladda elcykelbatterier, liksom mobiltelefoner och liknande utrustning. Uttagen placeras i lägen där människor vistas längre stund med god uppnådd över batteriet.	Allmän plats			I det aktuella projektet förutsätts att elcykelbatterier och mobiler kommer att laddas i skolbyggnaden, då cykelparkeringen är avsedd för elever och personal.		
17.6	Boendeparkeringen på kvarteretsmark erbjuder normalladdningsmöjligheter. Om laddningsmöjligheter installeras inom offentlig platser bör inriktningen i stället vara så kallad semisnabbaddning.	Kvarter + Allmän plats			Finns ej bostäder i detaljplan/projektet.		

KVALITETS- OCH HÅLLBARHETSPROGRAM (KHÅP) FÖR ÖVRE BRYGGÅRDSGÅRDET

Handlingsplan utifrån Kvalitetsprogrammet (Kap 2 i KHÅP)

Etapppnr samt (för kvartersmark) kvartersnamn och nr: **Kungsängsliljan 1**

Skede: **Överlåtelseavtal**

Datum: **2021-09-02**

Exploatör: **Famera Fastigheter AB**

Ifylld av (namn och roll): **Oskar Årevall (Arkitekt), Anton Kjellén (Landskapsarkitekt)**

Handlingsplanen syftar till att följa upp hur det enskilda kvarteret eller byggetoppen för allmän plats, uppfyller de principer som finns i styrdokumentet Kvalitets- och hållbarhetsprogram för Övre Bryggårdsgården. Detta styrdokument har antagits av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 2021-01-20. Handlingsplanen fylls i av exploatören, vilken bär ta relevant hjälp av sin projektorganisation och leverantörer utifrån aktuell skede, tex arkitekt, konsult, projektör, entreprenör.

Vision: De gröna lekfulla, kvarteren i Norrtälje stad (se sid 9-10 i KHÅP)

Värdeord	Handlingsplan (Beskrivning av hur kvarteret/allmän plats-etappen bidrar till att förverkliga visionen för stadsutvecklingsprojekt Övre Bryggårdsgården)	Kommunens (pÖBG) kommentarer 2021-09-02
Gröna	Enligt projekt- och bebyggelseförslag.	
Lekfulla	Enligt projekt- och bebyggelseförslag.	
Kvarteren	Enligt projekt- och bebyggelseförslag.	
I Norrtälje stad	Enligt projekt- och bebyggelseförslag.	

Principer ur Kvalitetsprogramdelen av KHÅP

Funktion/Princip	Relevant för (Kvartersmark/Allmän platsmark eller båda)	Principerna uppfylls (markera med X)	principerna uppfylls ej (markera med X)	Handlingsplan (Beskrivning av hur principerna ska uppfyllas. Beskrivningen kompletteras med hänvisning till stödjande dokument när det är relevant. Om det ej uppfylls ska förklaring/motivering beskrivas. Om kravet av något skäl inte är tillämpligt för det specifika projektet så anges det med motivering)
------------------	---	--------------------------------------	---	--

2.1 Masterplan

2.1.2 MASTERPLAN BEBYGGELSESTRUKTUR

Byggnaders placering och bidrag till att skapa tydliga gaturum	Kvarter	X		Ja tydligt gaturum skapas
Omfattar projektet lokaler för tex restauranger och butiker? Placeras de i enlighet med principerna i karta bebyggelsestruktur (sid 25)	Kvarter		X	Nej. Inga publika restauranger eller butiker
Omfattar projektet andra verksamheter/funktioner? Placeras de i enlighet med principerna i bebyggelsestrukturen?	Kvarter	X		Omfattar grundskola inom avsett område i strukturen
För förskola o skola: Följs principerna för yta/barn (inomhus respektive friyta utomhus)?	Kvarter	X		Storlek på skolgården och tillgänglig friyta per elev har förankrats med ansvariga tjänstemän under projekteringen. Den planerade skolbyggnaden rymmer 610 elever och friytan blir 24 m²/elev. I KHÅP anges 20 m²/ elev som minimumnivå. Om fastigheten skulle bebyggas maximalt enligt detaljplanebestämmelser skulle friytan bli cirka 16 m²/elev.

2.1.3 MASTERPLAN GRÖNSTRUKTUR

Tillskapas grönska i enlighet med principerna i grönstrukturen? Vilken typ av gröna ytor ingår i projektet?	Kvarter +allmän plats	X		Gröna delar av skolgård ingår.
Omfattar kvartersgården betydande gröna miljöer samt ytor för elementen lek, rekreation respektive grannegemenskap?	Kvarter	X		Ja betydande gröna miljöer för lek inom skolgård

2.1.4 MASTERPLAN TRAFIKSTRUKTUR

Tryggs barns rörelsefrihet och trygghet i projektet? Hur?	Kvarter +allmän plats			Avlämning/parkerings sker tryggt. Skolgården kringgärdad, och GC-angöring kan ske från alla håll. Trafiksäkra passager under Estunavägen finns (tunnel) samt planeras (signalreglerad korsning Estunavägen-Diamantgatan).
Följer gatutyp och stråk principerna i karta trafikstruktur (sid 27)?	Allmän plats			Gator ingår ej i projektet
Har fotgängares och cyklisters framkomlighet prioriterats? Hur?	Allmän plats			GC-vägar ingår ej i projektet
Har gatorna utformats för att hålla nere hastigheterna? Hur?	Allmän plats			Gator ingår ej i projektet
Har övergångsställen utformats med tanke på barns trafiktrygghet? Hur?	Allmän plats			Gator ingår ej i projektet

2.2 ALLMÄN PLATS

2.2.1 PARKER OCH PLATSER

Diamantparken				Ej Aktuellt
Hur har Diamantparken programmerats och gestaltats för att bli spännande och stimulerande för både barn och vuxna? Tillgänglighetsanpassade lektyr och öppna gräsytor för lek, picknick och solbad?	Allmän plats			
Innehåller Diamantparken tillgänglighetsanpassade lektyr och öppna gräsytor för lek, picknick och solbad?	Allmän plats			
Innehåller Diamantparken lummiga träd och färgsprakande planteringar?	Allmän plats			
Har Diamantparken fått en kreativ belysning som bidrar till leken samt gör parken intressant, trygg och spännande? Hur?	Allmän plats			
Finns caféer och matställen med uteserveringar i soligt läge i eller i nära anslutning till parken?	Både allmän plats och kvarter			
Vilka aktivitetsfunktioner har anordnats inom Diamantparken?	Allmän plats			
Har det förberetts platser för kiosk eller foodtruck i eller i nära anslutning till Diamantparken?	Allmän plats			
Var och hur och i vilken omfattning har cykelparkeringar anordnats i/vid parken?	Allmän plats			
Hur har avgränsningar och anslutningar till parken utformats?	Allmän plats			
Följs inriktningen avseende material och vegetationstyper i Diamantparken? Hur?	Allmän plats			
Har/planeras konstnärlig utsmyckning i Diamantparken? (typ och placering)	Allmän plats			
Diamanttorget				Ej Aktuellt
Hur har Diamanttorget programmerats och gestaltats för att bli en urban mötesplats för både unga och äldre?	Allmän plats			
Har torget utformats med en multifunktionell nedsänkt del? Hur har den anpassats för både regnvatten, lek, sittmöjligheter och andra aktiviteter?	Allmän plats			
Omgärdas Diamanttorget av lokaler för butiker samt caféer och restauranger med uteserveringar?	Kvarter			

Finns det vid Diamantorget möjligheter till el nrm som behövs för tillfälliga evenemang? (Vad, var och hur?)	Allmän plats				
Finns det inom Diamantorget platser där pop-up verksamheter kan förekomma tex tillfällig konst?	Allmän plats				
Hur har Diamantorget kopplats till Diamantparken över Baldersgratan? För att naturliga rörelser av människor ska kunna ske mellan dem?	Allmän plats				
Finns busshållplats vid/i nära anslutning till Diamantorget?	Allmän plats				
Följs inriktningen avseende material och	Allmän plats				
Har/planeras konstnärlig utsmyckning inom/i anslutning till Diamantorget? (typ och placering)	Både allmän plats och kvarter				
Rodenparken				Ej Aktuellt	
Har Rodenparkens befintliga vegetation och landskap tagits till vara?	Allmän plats				
Har Rodenparken öppnats upp med nya trygga och upplysta gånvägar samt eläntor och träsvor?	Allmän plats				
Har Rodenparken getts tydliga och tilltalande entréer?	Allmän plats				
Är Rodenparkens stråk och utrustning anpassade för träning och rörelse? Hur?	Allmän plats				
Innehåller Rodenparken aktivitetsfunktioner och platser för olika åldrar och såväl boende, stadens invånare och elever vid gymnasieskolan? Vilka funktioner?	Allmän plats				
Följs inriktningen avseende material i Rodenparken? Hur?	Allmän plats				
Har/planeras konstnärlig utsmyckning i Rodenparken? (typ och placering)	Allmän plats				
Rubingparken				Ej Aktuellt	
Hur har Rubingparken programmerats och gestaltats för att göra den till en grön oas?	Allmän plats				
Har Rubingparken sittmöjligheter, lekskulptur etc.?	Allmän plats				
Följs inriktningen avseende material och vegetation i Rubingparken? Hur?	Allmän plats				
Kvarterplatser					
Har kvarterplatserna getts en egen unik karaktär? Hur?	Allmän plats				
Omfattar kvarterplatserna grönska, träd, planteringar, sittmöbler, lekfunktion, konst eller annan aktivering? Vilka funktioner var?	Allmän plats				
Har kvarterplatserna försetts med effektiv, rumsskapande och trygghetsskapande belysning?	Allmän plats				
2.2.2 GATOR					
Stadsgator				Ej Aktuellt	
Hur har stadsgatorna utformats för att få en tydlig offentlig karaktär och med utrymme för alla trafikslag?	Allmän plats				
Har programmet inriktning för markbeläggningar följts? Hur?	Allmän plats				
Har i programmet angiven sektion och innehåll följts för aktuella gator?	Allmän plats				
Vilken vegetation planeras inom gaturummet? (omfattning och typ)	Allmän plats				
Har programmet inriktning för dagvattenhantering följts? Hur?	Allmän plats				
Lokalgator				Ej Aktuellt	
Hur har lokalgatorna utformats för att knyta ihop grannskapet och ges en lokal karaktär	Allmän plats				
Har programmet inriktning för markbeläggningar följts? Hur?	Allmän plats				
Har i programmet angiven sektion och innehåll följts för aktuella gator?	Allmän plats				
Vilken vegetation planeras inom gaturummet? (omfattning och typ)	Allmän plats				
Har programmet inriktning för dagvattenhantering följts? Hur?	Allmän plats				
Gårdsgator				Ej Aktuellt	
Hur har gårdsgatorna utformats för att motorfordon måste färdas med låg hastighet och ger utrymme för trygg vistelse och rörelse?	Allmän plats				
Har programmet inriktning för markbeläggningar följts? Hur?	Allmän plats				
Har i programmet angiven sektion och innehåll följts för aktuella gator?	Allmän plats				
Vilken vegetation planeras inom gaturummet? (omfattning och typ)	Allmän plats				
Har programmet inriktning för dagvattenhantering följts? Hur?	Allmän plats				
2.2.3 DAGVATTEN OCH SKYFALLSHANTERING					
Hur sker fördröjning av dagvatten inom aktuellt område?	Både allmän plats och kvarter	X		Öppet i svackiga samt i skelletjord/regnbäddar	
Vilken omfattning av fördröjning uppnås? Uppfylls kravet på dagvattenfördröjning	Både allmän plats och kvarter	X		Krav uppfylls. Minst 130m3 fördröjningsvolym tillskapas.	
Hur sker rening av dagvatten inom aktuellt område?	Både allmän plats och kvarter			Mekanisk och delvis biologisk i svackdike, skelletjordar och regnbäddar. Sedimentering före	
Vilken omfattning/prestanda av rening nås?	Både allmän plats och kvarter	X		Förreningberäkning ingår i dagvattenutredning. Justerad beräkning för det aktuella projektet kommer att göras inför bygglovsansökan och tekniskt samråd. Enligt dagvattenutredningens (WRS) beräkningar och antaganden bedöms exploateringen inte negativt påverka förreningssituationen.	
Hur har dagvattenlösningarna gestaltats för att göras estetiskt tilltalande?	Både allmän plats och kvarter			Öppet i svackdike samt i skelletjord/regnbäddar. Dessa har i tidigt skede getts en övergripande gestaltning samt en funktionsbeskrivning. Svackdike utformas gräsklätt och med buskar och stenar till en lekfull miljö. Broar leder över stråket för att ge en ökad känsla av att stråket är fuktigt även om det är torrtställt då det inte används för fördröjning. Belysning av stråket finns.	
Hur har växter vid dagvattenlösningarna valts med hänsyn till klimat, slitage, skötsel, vilka mervärden medför dagvattenhanteringen (tex ekologiska värden, upplevelsevärden, pedagogik mm)? (vad och hur)	Både allmän plats och kvarter	X		Artval har ej gjorts. Preciserat kommer att göras i detaljprojektering.	Följs upp i senare skede
Har området en höjdsättning som möjliggör ger säkra avrinningsvägar för skyfall?	Både allmän plats och kvarter	X		Ja	
Har några särskilda anpassningar av utformningen av området gjorts som anpassning till att skydda mot eller hantera skyfall? (tex utformning för att skapa översvämningssytor)	Både allmän plats och kvarter	X		Tänkta rinnvägar förbi skolgårdstomten finns redovisade på karta i Projekt- och bebyggelseprogram och i dagvattenutredningen. Inom skolgården avleds dagvatten upp till 50% av ett 20 årsregn i ledningar. Över dessa flöden breddar det över GC-väg söder om lågstråk och leds därefter vidare i yttliga avledningsstråk förbi dammar.	
Utformas infarter till parkeringsgarage samt trädgårdsvägar så att gatuvatten inte kan rinna in?	Kvarter			Finns ej i projektet.	
2.2.4 BELYSNING					
Hur har belysningen utformats för att skapa en god ljusmiljö?	Både allmän plats och kvarter	X		Belysning med armaturer med god avbländning och diffuserande ljus för att undvika kontraster och bländande ljus och ge en behaglig ljusbild.	
Hur har belysningsutformningen skett för att säkerställa trygghet, överblickbarhet och undvika "mörka vrår" och otrygga stråk etc.?	Både allmän plats och kvarter	X		Belysta gångstråk och ljussatta och väl upplysta entréer	
Hur har belysningen utformats för att samspela med områdets övriga gestaltning?	Både allmän plats och kvarter	X		Utformning av belysning har gjorts i samråd mellan elprojektör och landskapsarkitekt.	
Har lekfull belysning anordnats? Var? På vilket sätt?	Både allmän plats och kvarter		X	I projekteringen ingår även lekfull belysning (färgad belysning, aktivitetsstyrd/rörlig belysning, silhuettmotiv etc.)	Lekfull belysningskonst skulle ev kunna vara en lösning för både denna punkt och konststrågan

Följs programmens inriktningar för ljus kvalitet och armaturer? Hur?	Både allmän plats och kvarter	X		Kraven har beaktats i projekteringen.	
Har elskåps placering och utformning integrerats i områdets gestaltning?	Både allmän plats och kvarter			Utvärdiga elskåp förekommer ej.	
Har/kommer belysning inom kvartermark anpassats till belysningen av anslutande allmän plats så att en sammanhängande god belysningsmiljö skapas	Kvarter			Belysning i gata ej känd. Kvartermark har sammanhållen belysningsutformning.	
2.2.5 KONST OCH KULTUR					
Planeras något konstprojekt? Vilken typ? Hur förhåller sig konstprojektet till principerna på sid 54-55?	Både allmän plats och kvarter		X	Det ingår i dagsläget inget konstprojekt i byggtentreprenaden.	Diskuteras vidare i senare skede
Omfattar projektet några lokaler/platser för kulturell verksamhet?	Kvarter	X		Både skolbyggnaden och idrottshallen är lämpliga lokaler för kulturell verksamhet.	
Bidrar projektet till att några kulturhändelser tillskapas/förutsättningar förbättras? Hur?	Både allmän plats och kvarter			De nya torgytor som skapas vid skolans huvudentré och vid byggnadens södra ända, ytor intill GC-vägar vid Estunavägen mll stråk, samt skolgården är alla lämpliga platser för konstillationer och utgör tillsammans med skollokalerna tänkbara platser för kulturutövning och kulturella verksamheter vända till allmänheten.	
2.2.6 SKYLTLAR					
Omfattar projektet skyltar för gatunamn eller platsskyltar? Följer dessa riktlinjerna (sid 56)?	Allmän plats			nej	
Omfattar projektet några informationstavlor eller särskilda funktionsskyltar eller bidrar till att sådana skyltar sannolikt kommer att tillkomma? Hur utformas och placeras dessa för att passa i aktuell miljö	Både allmän plats och kvarter	X		Informationsskylt till skola kommer att utformas i samråd med verksamheten.	
Omfattar projektet några kommersiella skyltar eller bidrar till att sådana skyltar sannolikt kommer att tillkomma? Hur säkerställs att riktlinjer för kommersiella skyltar (sid 57) följs?	Kvartermark			Nej	
2.3 Kvartermark					
2.3.1 NORRTÄLJES BEBYGGELSEKARAKTÄR					
Hur förhåller sig projektet till Norrtälje stads bebyggelsekaraktär (färgskala, material, fasadelement, taklandskap)?	Kvartermark	X		Fasadens färger och material (vit puts, träfärgad panel, accentfärger i fönsterramar) är inspirerad av befintlig bebyggelse. Taklandskapet är varierande med takfall i olika riktningar och lutningar. Fasaderna är varierade i former, material och kulörer för att anpassa skalan till gaturummet.	
2.3.2 ARKITEKTUR					
Uppfyller projektet kravet på variation i gestaltningen? Hur?	Kvartermark	X		Detaljerade beskrivningar finns i projekt- och bebyggelseförslag.	
Ligger fasader och entréer i direkt anslutning till gaturummet?	Kvartermark		X	Fasader och entréer är så nära gaturummet som är möjligt med hänsyn till verksamhetens art. Skolverksamheten behöver cykelparkering och planteringar mellan fasad och gaturum för att skapa en trygg trafiksituation för gående och cyklande elever.	
Hur bidrar projektet till lekfullhet i gestaltningen?	Kvartermark	X		Detaljerade beskrivningar finns i projekt- och bebyggelseförslag.	
Efterlevs principerna för våningsantal enligt Masterplan?	Kvartermark	X			
2.3.3 TAK					
Efterlever projektet kravet på ett varierat taklandskap? På vilka sätt?	Kvartermark	X		Detaljerade beskrivningar finns i projekt- och bebyggelseförslag.	
Är takot tydligt markerad?	Kvartermark	X			
Vilka taktyper och material förekommer? Efterlevs principerna (sid 60)?	Kvartermark	X		Detaljerade beskrivningar finns i projekt- och bebyggelseförslag.	
Förekommer platta tak? Hur aktiveras dessa med en funktion?	Kvartermark	X		Skolbyggnaden är utformad med lutande takskivor.	
2.3.4 FASADER					
Är fasaderna vertikalt indelade längs med alla fasader? Har varje trapphus en egen gestaltning?	Kvartermark		X	Ej relevant för projektet. Detaljerade beskrivningar finns i projekt- och bebyggelseförslag.	
Hur varierar fasaden(olika typer av fönster, balkonger, burspråk, material, färgsättning)	Kvartermark	X		Detaljerade beskrivningar finns i projekt- och bebyggelseförslag.	
Följs riktlinjer gällande materialval samt avsaknad av synliga elementfogar?	Kvartermark	X		Detaljerade beskrivningar finns i projekt- och bebyggelseförslag.	
Finns fästpunkter för linspänd belysning	Kvartermark		X	Ej aktuellt för projektet då Estunavägen belyses med stolparmaturer.	
Efterlevs kraven (sid 61) avseende utstickande element, frihöjder etc.	Kvartermark	X		Detaljerade beskrivningar finns i projekt- och bebyggelseförslag.	
2.3.5 BALKONGER OCH BURSPRÅK					
Variar balkonger och burspråk i enlighet med den vertikala indelningen?	Kvartermark			Balkonger och burspråk förekommer ej på skolbyggnaden.	
Är placeringen välavvägd och undviker att utgöra en dominerande del av fasaduttrycket?	Kvartermark			Balkonger och burspråk förekommer ej på skolbyggnaden.	
Inkräkter balkonger och burspråk på allmän plats? Följs kraven gällande maximalt utskjut från fasad?	Kvartermark			Balkonger och burspråk förekommer ej på skolbyggnaden.	
Följs kraven gällande frihöjder för balkonger etc.?	Kvartermark			Balkonger och burspråk förekommer ej på skolbyggnaden.	
Finns några loftgångar och inglasade balkonger? Har sådana undvikits mot gata?	Kvartermark			Balkonger och burspråk förekommer ej på skolbyggnaden.	
Hur gestaltas balkongundersidorna. Är de målade i ljus färg alternativt lika fasaden?	Kvartermark			Balkonger och burspråk förekommer ej på skolbyggnaden.	
2.3.6 SOCKELVÄNINGAR					
Hur programmeras och gestaltas sockelväningarna för att skapa en intressant och upplevelserik arkitektur?	Kvartermark	X		Sockelväningar mot Estunavägen är till stor del glasade eller med stora fönster med låg bröstning för att visa husets inre mot gatan. Färgade glastrutor i olika kulörer skapar spännande effekter under kvällstid. Entrédelarna mot Estunavägen markeras med en glasad utstickande byggnadsdel över entrén.	
Ligger bebyggelsens alla huvudentréer mot gatan?	Kvartermark	X			
Finns det verksamhets och funktionslokaler som aktiverar gaturummet och bidrar till trygghet?	Kvartermark	X		Sockelväningar mot Estunavägen är till stor del glasade eller med stora fönster med låg bröstning för att visa husets inre mot gatan. I dessa lokaler finns administration och fritidsavdelningar. I de övre våningarna är uppehållsrummen uppglassade med överblick över gaturummet.	
Är sockelväningarna gestaltade så att de markerar samt varierar i enlighet med den vertikala indelningen av fasaderna? Följs kraven avseende material och färgsättning?	Kvartermark	X		Detaljerade beskrivningar finns i projekt- och bebyggelseförslag.	
Är lokaler placerade i gatunivå samt har en rumshöjd på minst 3,2 meter (ej publika lokaler) respektive 4,0 meter (publika lokaler)?	Kvartermark	X		Matsalen och slöjlokalerna mot gården har rumshöjder över 4 meter. Det finns inga kommersiella eller publika lokaler i markplan mot Estunavägen.	
Har bostäderna en färdig golvnivå på högst 0,9 meter från gatunivån?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Ligger fasadiv i fastighetsgräns längs lokalerna?	Både allmän plats och kvarter		X	Skolbyggnaden är placerad ca 8 m från fastighetsgräns.	
2.3.7 TRÄDGÅRDSVÄNINGAR					

Utgörs bostäderna mot gårdsgatorna huvudsakligen av större familjeanpassade bostäder?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Har kvarteret trädgårdsvåningar med privata uteplatser mot gårdsgatorna?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Är de privata trädgårdarna mot gårdsgatorna minst 3 meter djupa?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Hur är trädgården avgränsad mot gatan?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Har trädgårdarna egna entréer från gatan? Hur är den utformad (grind/trappa)?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Ligger trädgårdarna (uteplatserna) så nära marknivån som möjligt? Följs kraven avseende stödkant (minst 120 mm) och stödmurar (max 0,9 meter)	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Är trädgårdarna (uteplatserna) planterbara?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
2.3.8 GÅRDAR					
Finns nivåskillnader inom gården i kvarteret? Har stora nivåskillnader och fysiska avgränsningar undvikits?	Kvartermark		X	Det finns nivåskillnader men dessa byggs bort med trappor/rampor. Behövs för vattenavrinning.	
Hur avgränsas gården distinkt från gatan? Hur skapas rumslighet? Uppfylls kravet på maximalt 0,7 meters skillnad mellan gård och allmän plats?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Finns komplementbyggnader? Vilken funktion fyller de och hur är de gestaltade i förhållande till gårdsmiljön?	Kvartermark		X	Finns förråd för skolgården, gestaltade i samklang med huvudbyggnad.	
Finns lektyr? Vilken omfattning och åldersinriktning har de?	Kvartermark		X	På skolgården finns lekmiljöer med olika karaktär för skoleleverna. Lekmiljöerna är uppdelade dels efter åldrar, dels efter karaktär där vissa ytor har fler lekredskap och andra har naturelement som stenar, stockar, planteringar för "fri lek".	
Finns funktioner och platser för social samvaro och möten inom gården?	Kvartermark		X	Ja stora delar av skolgård närmast byggnader är anpassade för social samvaro.	
Har gården ett jorddjup på minst 0,8 meter?	Kvartermark			I trädplanteringar ja.	
Hur har gården utformats som en grön gård? Finns öppna grönytor, planteringar, buskage och träd (omfattning och karaktär)?	Kvartermark		X	Ja det finns. Delar är hårdgjort pga. stort slitage med den aktuella mängden elever.	
Hur stor andel av kvartermarken är vegetationstäckt (minst 50%)? Om specifikt krav avseende grönytefaktor har ställts anges beräknat GVF-värde utifrån använt beräkningsverktyg.	Kvartermark		X	Drygt 5700 m² är vegetationstäckt. Det är den maximala ytan som kan uppnås då övriga ytor tas i anspråk dels av skolbyggnaden, nödvändiga parkeringsytor för cyklar och bilar, samt av lektyr som kräver falldämpande material, plana ytor för spel och lek, eller lektyr som är tillgängliga med rullstol. Som fallskyddsåtgärder kommer främst korkgranulat att användas ("Corkén").	
Finns några övriga särskilda gårdskvaliteter med social eller ekologisk funktion?	Kvartermark		X	Ja stora delar av skolgård närmast byggnader är anpassade för social samvaro. Finns också idrottsytor som bollplan mm. Uteklassrum.	
2.3.9 LÄRMILJÖER					
Finns skolor/förskolor i kvarteret? Typ och omfattning?	Kvartermark		X	Hela kvarteret är för skolverksamhet.	
Hur har lärmiljöerna (inne och ute) utformats för att ge en god grund för barnens inlärning och utveckling, samt stödja lärande om hållbarhet och naturpedagogik?	Kvartermark		X	Området ligger i direkt anslutning till naturmark där viss naturpedagogik kan ske. I om skolgården är alla ytor nyskapade. Uteklassrum finns. Plats finns för verksamheten att själva fylla ytor med sin egen vinkel på pedagogiskt innehåll.	
Vilken friyta uppnås vid skolan/förskolan? Uppfylls kraven?	Kvartermark		X	X	Storlek på skolgården och tillgänglig friyta per elev har förankrats med ansvariga tjänstemän under projekteringen. Den planerade skolbyggnaden rymmer 610 elever och friytan blir 24 m²/elev. I KHAP anges 20 m²/ elev som minimumnivå. Om fastigheten skulle bebyggas maximalt enligt detaljplanebestämmelser skulle friytan bli cirka 16 m²/elev.
Hur har utemiljöerna utformats för lek och utövande och så att de är stimulerande med god grund för barnens inlärning och utveckling? (Vad begränsad friyta är det viktigt att lyfta såväl fysisk utformning, och specifika kvaliteter som verksamhetens pedagogiska plan för arbetsätt och användning)	Kvartermark		X	Området ligger i direkt anslutning till naturmark där viss naturpedagogik kan ske. I om skolgården är alla ytor nyskapade. Uteklassrum finns. Ytor är uppdelade med tanke på hur de används och lektyr-hängtyr-pedagogiska ytor är särskilda. Plats finns för verksamheten att själva fylla ytor med sin egen vinkel på pedagogiskt innehåll.	
Nedger skolans/förskolans utformning samnyttjande av lokaler/gårdar? Hur kan samnyttjande underlättas/säkerställas?	Kvartermark		X	Utemiljö är svår att samnyttja på ett bra sätt. Skolgården är dock inte låst så visst mått av lek- och mötesmöjligheter tillskapas för kringliggande boende tex. Utformningen av skolbyggnaden är gjord så att samnyttjande är möjligt i lokaler som matsal, slöjdsalar och idrottshall kan göras tillgängliga utanför skoltid via egna entréer.	
2.3.10 BOSTÄDER					
Vilket antal bostäder planeras?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Vilka uppläsningsformer har planerade bostäder?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Hur är fördelning av bostäder utifrån bostadsstorlek (antal rum)?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Klaras BBR-kraven avseende dagsljus?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Finns bostäder i bullerutsatt läge? Hur har detta behandlats? (tyst sida mm)	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Vilka gemensamma utrymmen och funktioner finns i kvarteret? Finns utrymmen mm som möjliggör tex återbruk, insamling av matavfall mm?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Vilka lösningar finns för individuell mätning och visualisering av tex el och varmvatten i kvarteret?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	
Finns/planeras några digitala lösningar som underlättar hållbar livsstil?	Kvartermark			Ej relevant för projektet.	

Bilaga 13- Projekt- och bebyggelseförslag

Tillhör marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan



Kv Kungsängsliljan 1 Projekt- och bebyggelseförslag 2021-09-02

K

Vision

Fameras vision för Kungsängsliljan är att skapa en modern, inbjudande och hållbar grundskola som blir ett attraktivt bidrag till Norrtäljes nya stadsdel Övre Bryggårdsgården.

Förslaget omfattar en grundskola F-9 med tillhörande skolgård och utemiljöer.

Huvudbyggnaden har en ljus och lekfull utformning med en variation av material och kulörer och ett stort inslag av trämaterial.

Skolgården utformas med tyngdpunkt på fri lek i naturmiljö.

Sammanfattning av projektet

Projektet omfattar en grundskola för åk F-9 för ca 610 elever. Byggnaden uppförs som sutteränghus i tre plan mot Estunavägen och med 3-4 plan mot skolgården väster om byggnaden.

Fastighetens markarea är ca 18400 m²
BTA för skolbyggnaden är ca 6000 m², BYA ca 1815 m².
Skolgårdsytan omfattar ca 15000 m²

Parkering

Fullt utbyggd parkering för bilar rymmer 65 platser.
För cyklar samt mopeder finns 460 platser på fastigheten.

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

DISPOSITIONSPLAN

Fas 1

Plan för utformning med provisorisk parkeringsyta innan Diamantgatan förlängning söder om fastigheten har färdigställts.

Skolan planeras ha 610 elever. Friytan är drygt 15000 m² och motsvarar då 24 m²/elev.

Byggnader	2171 m ²
Asfalt	1800 m ²
Plattor	3458 m ²
Grus	4325 m ²
Grönt	5746 m ²
Total yta (exkl bisparkeringssyta)	17500 m²
Friyta	ca 15000 m ²
Hårdgörande	42%
Hårdgörande	30%
U byggn	0,72
Red Area ha	0,51
Red Area ha u byggn	0,51
Ekoeffektiv yta	4893
Grönytafaktor	0,28
Anm. Idrottsplan inräknas i ytan för plattor, då det är en infiltrerbar hårdgjord yta av grus eller konstgräsplan.	

VISION

SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPLAN
 GESTALTNING AV GÅRD
 HANTERING AV DAGVATTEN
 GESTALTNINGSTANKAR
 ILLUSTRATIONSBILDER
 FASADRITNINGAR
 MATERIALBESKRIVNING
 PLANRITNINGAR
 SEKTIONER



DISPOSITIONSPLAN Fas 2

Plan för utformning efter
färdigställande av Diamantgatan
förlängning söder om fastigheten.

Skolan planeras ha 610 elever. Friytan
är drygt 15000 m² och motsvarar då 24
m²/elev.

Byggnader	2171 m ²
Asfalt	1800 m ²
Plattor	3458 m ²
Grus	4325 m ²
Grönt	5746 m ²

Total yta
(exkl bilparkeringssyta)

Friyta	ca 15000 m ²
Härdgörande grad	42%
Härdgörande gr.	30%
U byggn	0,72
Red Area ha	0,51
Red Area ha u byggn	0,51

Ekoeffektiv yta	4893
Grönytefaktor	0,28

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPLAN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSbilder
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER



ALTERNATIV DISPOSITIONSPÄN

Vid teoretiskt fullt utnyttjande av byggrätt för fastigheten

Det aktuella projektet utnyttjar inte hela byggrätten. Vi har tagit fram en alternativ dispositionsplan som redovisar en möjlig utformning med fullt utnyttjad byggrätt. Fastigheten skulle kunna bebyggas med en idrottshall och en skolbyggnad på södra delen.

De båda skolbyggnaderna skulle vid en fullt utnyttjad byggrätt rymma ca 850 elever. Friytan är ca 13500 m² och motsvarar då 16 m²/elev.

Totalt Skolgård och byggnader
(exkl bilparkering)

Byggnader	3950	3950
Asfalt	4819	2475
Plattor	4125	4000
Grus	4356	4000
Grönt	3450	3075
Total yta	20700	17500
Friyta	ca 13500 m ²	
Härdgörande	62%	60%
Härdgörande		
U byggn	43%	37%
Red Area ha	1,15	0,94
Red Area ha u byggn	0,76	0,55
Ekoeffektiv yta	4153	3830
Grönytefaktor	0,20	0,22

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÄN
GESTALTNING AV GÄRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER



SKOLVÄGAR

Skolorrådet kringgärdas av gång- och cykelvägar, vilket gör det möjligt att skapa trygga vägar för elever och föräldrar till skolan.

Cykelparkeringar för elever och lärare ligger intill cykelvägar, väl avskilda från bilvägar.

Från cykelparkeringarna når man enkelt alla entréer utan att behöva korsa cykel- eller bilvägar.

Hämtning och lämning av elever med bil sker längs en stoppzon vid bilparkeringen på fastighetens södra del. Stoppzonen är intill skolgården så att barn och ungdomar inte behöver korsa körstråk vid hämtning och lämning.



VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPLAN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER



Fasad mot norr. En variation av material och former ger ett livfullt intryck.



Huvudentré mot Estunavägen. Den utskjutande mittdelen med generös glänsning blir en visuell målpunkt. Kvällstid blir de upplysta uppehållsrummen på de övre planerna en lycka i stadslandskapet.



Fasad mot söder. Generöst glasad entré och trapphus skapar kontakt med torget och stadsrummet.

LIV OCH RÖRELSE

Lekgården gestaltas med en tyngdpunkt på fri och obunden lek. Naturelement som stockar, stenar och sänkor med vassväxter ger en lagom utmanande lekmiljö som kompletteras med traditionella lekredskap och utrustning i en skolgårdsmiljö.

Stora lektyor med naturtema. Variation av ytskikt och teman. Fallskyddsmaterial är mestadels av naturmaterial som kork och sand. Tillgänglighetsanpassade lektyor och lekredskap finns i alla de olika lekområdena på hela skolgården.

Nedsänkta planteringar med vassväxter och sankmarksväxter tar upp ytvattenflöden och bildar en naturnära och sinnlig lekmiljö.

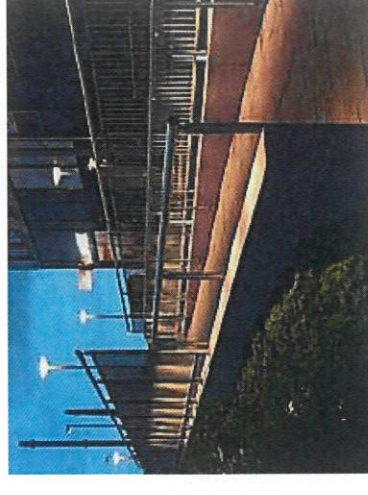
VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBJLDER
FASADRTNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRTNINGAR
SEKTIONER



Uformning med platsättning av granitsten kompletteras med upphöjda planteringar och sittbänkar för att skapa en mötesplats vid huvudentrén.



Belysning och pollare
Ny utvändigt belysningsanläggning utförs med nya stolpmattnaturer, riktade strålkastare på mast, räckesbelysning, och pollarbelysning.



Exempel på räckesbelysning.

LIV OCH RÖRELSE

Lekgården gestaltas med en tyngdpunkt på fri och obunden lek.

Naturelement som stockar, stenar och sänkor med vassväxter ger en lagom utmanande lekmiljö som kompletteras med traditionella lekredskap och utrustning i en skolgårdsmiljö.



Skyddsbarriär mot väster med ytsikt av stående träribbor. Plantering med klättrande vegetation.

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER



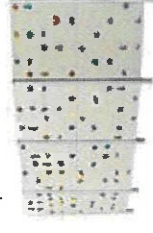
I gårdsutformningen ingår planteringar för fjärilar och andra insekter samt fågelholkar och insekshotell för att gynna den biologiska mångfalden på området.



Väderskydd/uteklassrum för undervisning utomhus



Utformning för fri och obunden lek kompletteras med traditionell fast utrustning för spel och lek



Hantering av dagvatten

Inom fastigheten leds allt dagvatten mot ett centralt öppet lågsråk för vidare avledning söderut. Flöden mm är dimensionerade efter de kommunala riktlinjerna. I ett större parallellt projekt säkerställs rinnvägar kring fastigheten så att inget vatten utifrån belastar fastighetens anslutning.

Ytvattenflöden på fastigheten fördröjs med nedsänkta planteringar med vass- och sankmarkväxter på området.

På illustrationen visas riktningar för ytvattenflöden med blå pilar.

Nedsänkta planteringar med vassväxter och sankmarkväxter tar upp ytvattenflöden och bildar en naturnära och sinnlig lekmiljö.

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANtering AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER



Fullt utbyggt skolgård, inkl. parkering,
idrottshall och grundskola
Tidigast 2026

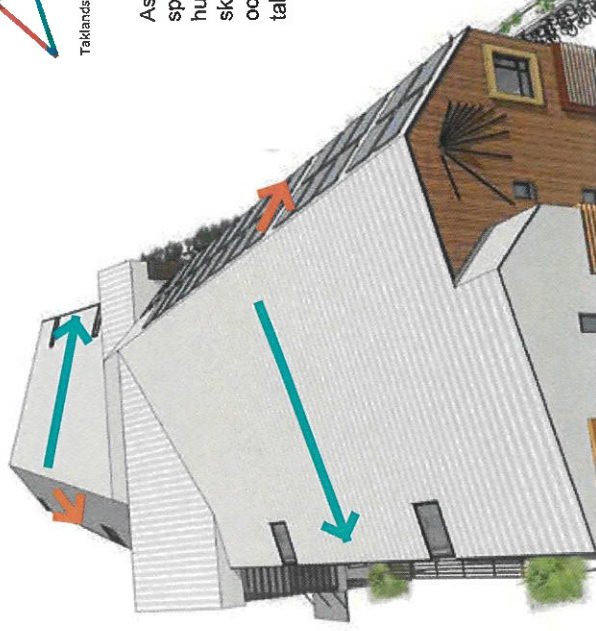
Färg och form

Lekfull färgsättning och karaktärsstarka formelement skapar livfulla och varierade fasader. Skuggverkan av fasaddetaljer som raster och utkragande volymer och fönsteröppningar förändrar fasaden över dagen.



Taklandskap concept

Assymetriska takfall spegelvänds mellan husdelarna för att skapa ett varierat och spännande taklandskap.



VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
PARKERINGSLÖSNING
GRÖNYTEFAKTOR
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR



Fasad mot söder.



Assymetrisk takform över
utskjutande mittdel mot väster.



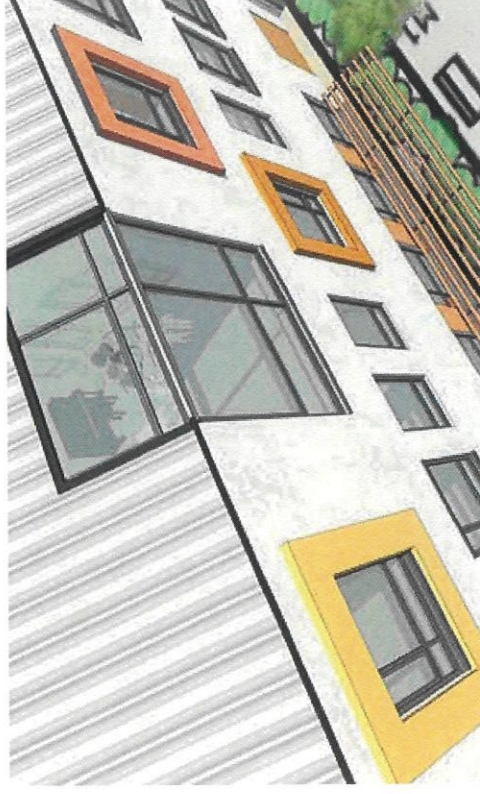
Assymetrisk takform
på utkragande del över
huvudentré.

Färg och form

Lekfull färgsättning och karaktärsstarka formelement skapar livfulla och varierade fasader. Skuggverkan av fasaddetaljer som raster och utragande volymer och fönsteromfattningar förändrar fasaden över dagen.



Breda fönsterinfattningar i starka kulörer och fönster upp i takfallet ger liv till fasaden.

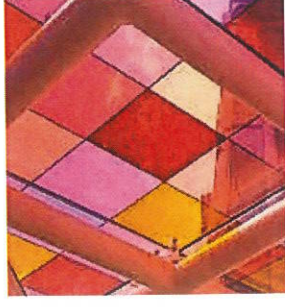


VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPLAN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER



LJUSET I HUSET

Ljusets väg genom och i byggnaden präglas av variation och lekfullhet i ljustemperaturer genom färgade glas och ljusinfall från olika vinklar och väderstreck. Raster framför och över glaspartier skapar skuggverkan i fasad och byggnadens rum som varierar med solens gång.



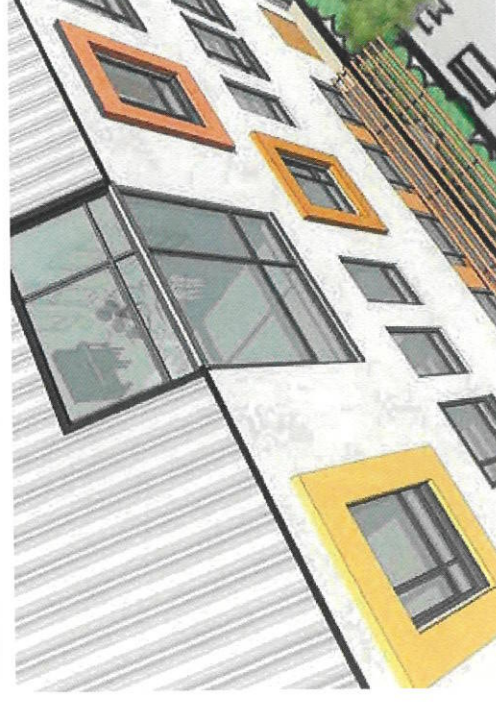
Inslag av färgat glas i fritidsdel



Ljusinfall genom takfönster skapar spännande ljusinfall och bildar lyktor i stadslandskapet



Inslag av färgat glas i entrépartier



VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

ÖPPET HUS

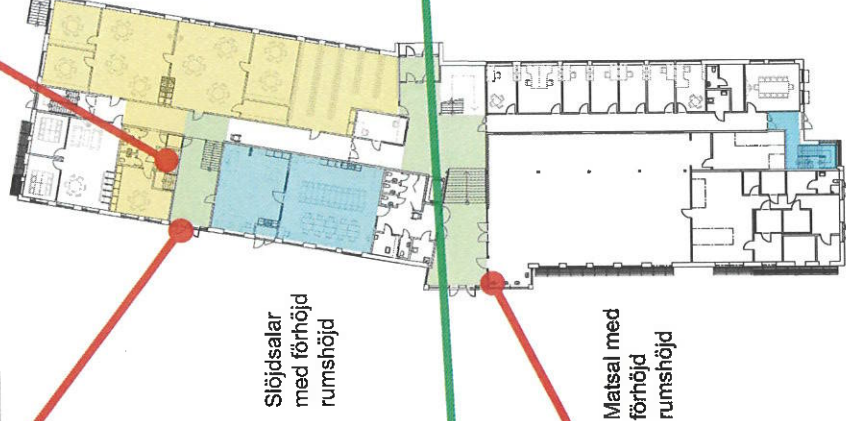
Siklinjer genom byggnadens mittdel gör det enkelt att orientera sig i byggnaden och skapar en öppning genom byggnaden som kopplar gårdssidan till gatusidan. Generösa takhöjder i entréhallar leder in ljuset och markerar ingångarna.



Ljus och öppen entré till fritids och Åk F-3



Genomgående entréhall

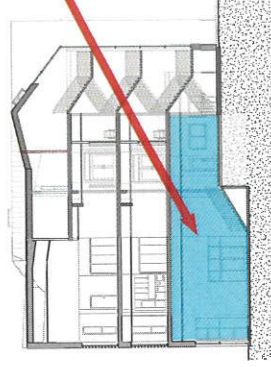


Slöjdsalar med förhöjd rumshöjd

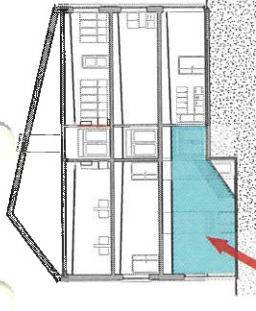
Matsal med förhöjd rumshöjd



Genomsiktlig plantlösning skapar en visuell öppning i byggnaden.



Entréhall med generös rumshöjd



Entréhall med generös rumshöjd

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

STADSRUM GATURUM

Torg och målpunkter längs Estunavägen skapar intresse och naturliga mötesplatser.



Huvudentré mot Estunavägen. Marksten i varierad granitsten/grus. Grön zon mellan gång- och cykelväg och cykelparkering skapar rum i rummet. Gränsen mellan entrézon och gång- och cykelväg markeras med pollare och kontrasterande markbeläggning.



VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSbilder
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER



Gångstråk längs med Estunavägen leder mot karaktärsstarka målpunkter vid huvudentrén mitt på byggnaden och vid torget vid byggnadens södra ände.

Torg och mötesplats vid skolans södra entré.

STADSRUM GATURUM

Öppna rumsbildningar länkar samman stadsrummet med verksamheten inomhus.



Stora glaspartier i fritidsdelen visar verksamheten mot gatumiljön. Projektbilder ställs ut i och på fönstren.

Uppehållsrum på plan 2 och 3 visar liv och rörelse i byggnaden. Glaspartier visar huvudentréns placering.

Glaspartier i administrationsdel bidrar till ett öppet och stadstillvänt entréplan.

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPLAN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

Perspektiv från Estunavägen

Välkomnade entréer öppnar upp byggnaden.



Entré mot torgyta vid korsningen Estunavägen och Diamantgatas förlängning. En välkomnande uppglasad entré vid torget som blir en naturlig mötesplats söder om skolan. Markbeläggning med varierad granitsten och betongsten.

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

Perspektiv från Estunavägen

Välkommen entréer öppnar upp byggnaden.

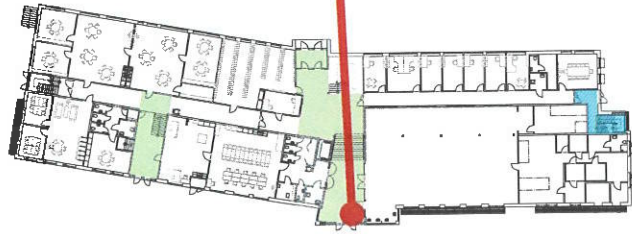


Huvudentré mot Estunavägen. Marksten i varierad gränslsten/ grus. Grön zon mellan gång- och cykelväg och cykelparkering skapar rum i rummet. Den stora invändiga entréhallen syns tydligt genom de stora glaspartierna. Belysning infälld i den utkragande mittdelen skapar en trygg och tydlig entré under kvällen.

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPLAN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

Perspektiv från skolgård

Välkommen entréer öppnar upp byggnaden.

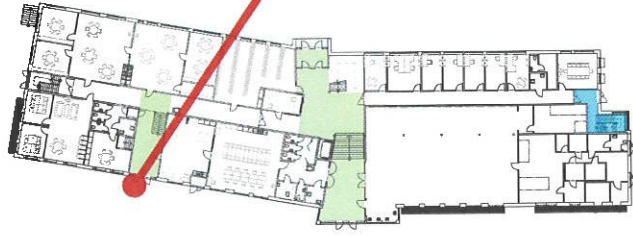


Gårdsentrén är entré för de elever som kommer till skolan från väster. Färgade glaspaneler skapar lekfullhet i en öppen och ljus entrédel.

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

Perspektiv från skolgård

Välkommen entréer öppnar upp byggnaden.



Ljus och öppen gårdsentré som leder direkt till fritids och kapp- rum för klass F-3.

I gårdsutformningen ingår planteringar för fjärilar och andra insekter samt fågelholkar och insekshotell för att gynna den biologiska mångfalden på området.

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPLAN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
PARKERINGSLÖSNING
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

Fasadutformning

Yttre gestaltning av volymer och fasadelement kopplas till skolans olika verksamheter som blir tydligt närvarande i gatumiljön.



FASAD MOT NORR

Solceller mot öster levererar el till storköket under förmiddagen.

Uppehållsrum

Grupprum

Trapphus

Bildsal med varierade ljusinfall från norr, väster och takfönster.



FASAD MOT ÖSTER

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

Fritidsdel

Administration



Fasadutformning

Yttre gestaltning av volymer och fasadelement kopplas till skolans olika verksamheter som blir tydligt närvarande i gatumiljön.

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER



FASAD MOT SÖDER

Bibliotek och
Junior Club/uppehållsrum
över gårdsentré.

Musiksal

Hemkunskap



FASAD MOT VÄSTER

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

Matsal med generös takhöjd och
stora ljusinsläpp mot väster.

Slöjdsalar med högt i tak och
stora fönsterpartier.

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

MATERIAL

Fasader av trä, puts och träfärgade skivor i överraskande möten kompletteras med lekfulla och oväntade detaljlösningar och fönsteromfattningar i starka accentkulörer.

Tak kläs med bandplåt av klarlackerad aluminium. Det ljusa takmaterialet bidrar till byggnadsvolymnernas lätta och öppna karaktär. Taket är högt belägna och lutar relativt flackt mot öster och väster, vilket sammantaget gör att ljusreflexer mot mark eller omgivande byggnader inte ska uppstå.

På taket mot öster över den södra delen av byggnaden sätts solceller. Solcellerna är vända åt öster för att leverera högst effekt under förmiddagen då storköket är i drift och effektbehovet är som störst.

Solbeller mot öster

Tak kläs med bandplåt av klarlackerad aluminium



FASAD MOT ÖSTER



Tak kläs med bandplåt av klarlackerad aluminium.



Lockläkter med varierat djup och fasade/taggiga nedkanter skapar en lekfull fasad med skuggverkan som växlar över dagen

Övre delar av fasader mot Estunavägen kläs med stående träpanel med lockläkter av varierat djup



Fasad av vit puts mot väster varieras med fält av skivor naturfärgad Rockpanel



Fönsterkarmar av ljus klarlackerad aluminium.



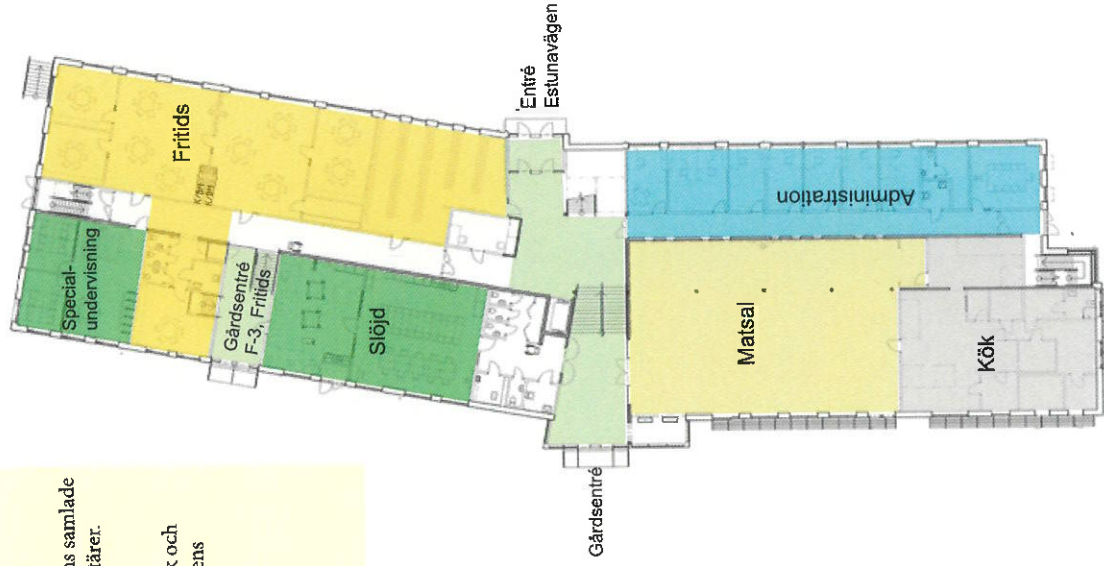
VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPLAN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
PARKERINGSLÖSNING
ILLUSTRATIONSbilder
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER

HITTA HEM

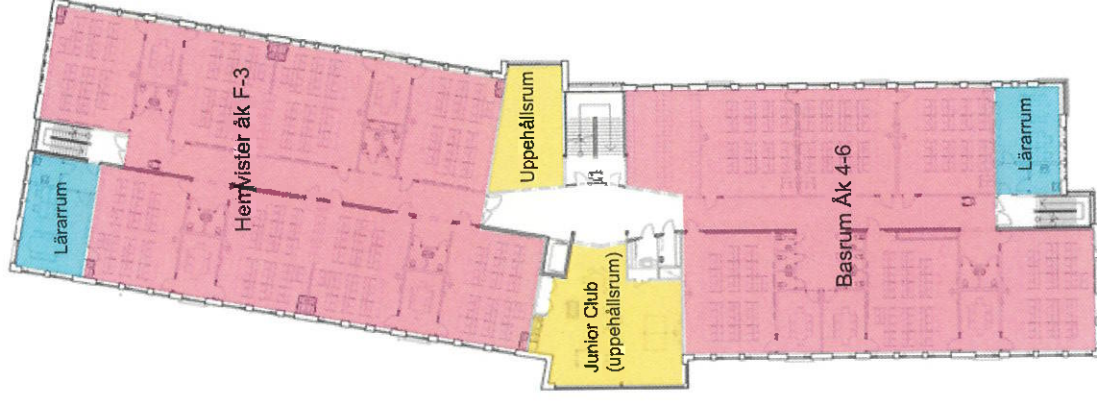
De olika stadierna (F-3, 4-6, 7, 9) finns samlade i egna delar med självständiga karaktärer. Åk F-3 har en egen gårdsentré.

Naturliga samlingsytor som bibliotek och uppehålls rum har samlats i byggnadens mittdel.

VISION
SAMMANFATTNING
DISPOSITIONSPÅN
GESTALTNING AV GÅRD
HANTERING AV DAGVATTEN
GESTALTNINGSTANKAR
ILLUSTRATIONSBILDER
FASADRITNINGAR
MATERIALBESKRIVNING
PLANRITNINGAR
SEKTIONER



Plan 1 (entréplan)



Plan 2



Plan 3

SKALA 1:200
0 1 2 5 10 15 20
METER

NOCKHÖJD +29,78



SEKTION GENOM SKOLANS MITTDEL

NOCKHÖJD +29,78



SEKTION GENOM SKOLANS NORRA DEL



Bilaga 14- Moderbolagsgaranti

tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

MODERBOLAGSGARANTI

Denna Moderbolagsgaranti har utfärdats av Famera Fastigheter AB, org.nr 559029-3774 ("Moderbolaget") till förmån för Norrtälje kommun, org.nr 212000-0217 ("Kommunen").

Moderbolaget äger samtliga aktier i Famera Skola 1 AB, org.nr. 559257-2647 ("Bolaget"). Bolaget har ingått marköverlåtelseavtal med Kommunen avseende köp samt exploatering av ny skolbyggnation i anslutning till detaljplanen för kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera, inom Övre Bryggårdsgärdet, i Norrtälje stad.

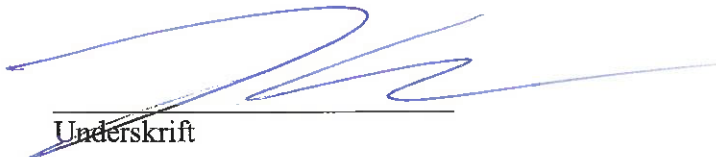
Marköverlåtelseavtalet jämte dess bilagor och övriga handlingar och överenskommelser (inklusive eventuella kompletteringar och justeringar av ovan nämnda handlingar) som vid var tidpunkt träffas mellan Kommunen och Bolaget benämns gemensamt som "Marköverlåtelseavtalet".

Genom undertecknandet av denna moderbolagsgaranti garanterar moderbolaget Famera Fastigheter AB, org.nr. 559029-3774 det rätta fullgörandet av och går i borgen såsom för egen skuld gentemot Norrtälje kommun för fullgörandet av samtliga av de förpliktelser som följer av ovan nämnda avtal. Vidare går Moderbolaget i borgen såsom för egen skuld gentemot Norrtälje kommun för fullgörandet av samtliga förpliktelser som Bolaget har eller som uppkommer mot Norrtälje kommun förutsatt att aktuell förpliktelse är relaterad till Marköverlåtelseavtalet samt de åtaganden som följer av avtalet.

Denna Moderbolagsgaranti gäller från och med dagen för Marköverlåtelseavtalets tecknande till och med att Bolagen uppfyllt samtliga sina åtaganden enligt Marköverlåtelseavtalet. Moderbolaget har inte rätt att säga upp sina borgensåtaganden härförinnan.

Ort: Väst

Datum: 2021-09-13



Underskrift

Johan Erlandsson

Namnförtydligande

Bilaga 15 - Provtagningskartor tillhörande rapport inom miljöteknisk undersökning, WSP 2020-09-15
Kartan på sidan 1 i bilagan tillhör rapporten för del av fastigheten Tälje 2:195 och den andra tillhör rapporten avseende fastigheten magasin 19.

Tillhör marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

20W01 (utgått)

20W05

20W02

20W07

20W09

20W08

20W06

20W11

20W10

20W03

20W04

20W01

20W02

20W03

20W04

20W05

20W06

20W07

20W08

20W09

20W10

20W11

20W12

20W13

20W14

20W15

20W16

20W17

20W18

20W19

20W20

20W21

20W22

20W23

20W24

20W25

20W26

20W27

20W28

20W29

20W30

20W31

20W32

20W33

20W34

20W35

20W36

20W37

20W38

20W39

20W40

20W41

20W42

20W43

20W44

20W45

20W46

20W47

20W48

20W49

20W50

20W51

20W52

20W53

20W54

20W55

20W56

20W57

20W58

20W59

20W60

20W61

20W62

20W63

20W64

20W65

20W66

20W67

20W68

20W69

20W70

20W71

20W72

20W73

20W74

20W75

20W76

20W77

20W78

20W79

20W80

20W81

20W82

20W83

20W84

20W85

20W86

20W87

20W88

20W89

20W90

20W91

20W92

20W93

20W94

20W95

20W96

20W97

20W98

20W99

20W100

20W101

20W102

20W103

20W104

20W105

20W106

20W107

20W108

20W109

20W110

20W111

20W112

20W113

20W114

20W115

20W116

20W117

20W118

20W119

20W120

20W121

20W122

20W123

20W124

20W125

20W126

20W127

20W128

20W129

20W130

20W131

20W132

20W133

20W134

20W135

20W136

20W137

20W138

20W139

20W140

20W141

20W142

20W143

20W144

20W145

20W146

20W147

20W148

20W149

20W150

20W151

20W152

20W153

20W154

20W155

20W156

20W157

20W158

20W159

20W160

20W161

20W162

20W163

20W164

20W165

20W166

20W167

20W168

20W169

20W170

20W171

20W172

20W173

20W174

20W175

20W176

20W177

20W178

20W179

20W180

20W181

20W182

20W183

20W184

20W185

20W186

20W187

20W188

20W189

20W190

20W191

20W192

20W193

20W194

20W195

20W196

20W197

20W198

20W199

20W200

20W201

20W202

20W203

20W204

20W205

20W206

20W207

20W208

20W209

20W210

20W211

20W212

20W213

20W214

20W215

20W216

20W217

20W218

20W219

20W220

20W221

20W222

20W223

20W224

20W225

20W226

20W227

20W228

20W229

20W230

20W231

20W232

20W233

20W234

20W235

20W236

20W237

20W238

20W239

20W240

20W241

20W242

20W243

20W244

20W245

20W246

20W247

20W248

20W249

20W250

20W251

20W252

20W253

20W254

20W255

20W256

20W257

20W258

20W259

20W260

20W261

20W262

20W263

20W264

20W265

20W266

20W267

20W268

20W269

20W270

20W271

20W272

20W273

20W274

20W275

20W276

20W277

20W278

20W279

20W280

20W281

20W282

20W283

20W284

20W285

20W286

20W287

20W288

20W289

20W290

20W291

20W292

20W293

20W294

20W295

20W296

20W297

20W298

20W299

20W300

20W301

20W302

20W303

20W304

20W305

20W306

20W307

20W308

20W309

20W310

20W311

20W312

20W313

20W314

20W315

20W316

20W317

20W318

20W319

20W320

20W321

20W322

20W323

20W324

20W325

20W326

20W327

20W328

20W329

20W330

20W3



Teckenförklaring

Klassning

- <MRR
- >MRR
- >KM
- >MKM

Obs. 20W14 och 20W16 är ej koordinatsatta

Ritningsunderlag

Ortofoto från Metria

Koordinatsystem

SWEREF 99 18 00

BET	ANT	ÄNDRINGEN SVAR	DATUM	SIGN
Norrtälje Kommun Fastighet Magasinet 19				
				
WSP Environmental Avdelningen Mark och Vatten 753 20 UPPSALA Tel: 010-722 50 00 www.wsp.com				
UPPDRAG NR 1028565	UTÅDKONSTRUERAD AV WSPmark&vat		HANDLAGARE E. Magnusson	
DATUM 2020-05-29	ANSVARIG M. Matkey			
Översikt högsta uppmätta halter i jord med jämförelsen				
SKALA 1:800	NUMMER (A3)		BET N301	



Bilaga 16- Överenskommelse om bullerdämpande åtgärder tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

ÖVERENSKOMMELSE OM GENOMFÖRANDE AV BULLERDÄMPANDE ÅTGÄRDER

PARTER

Famera Skola 1 AB
Vallviksvägen 4
352 51 Växjö

Org. nr. 559257-2647

Kontaktperson för Famera är Johan Erlandsson (Johan@famera.se).

Roslagsbils Fastighets AB
Storgatan 18
852 31 Sundsvall

Org. nr. 556061-3118

Kontaktperson för Roslagsbils Fastighets AB är Håkan Ruda (hakanruda@gmail.com)

Famera Skola 1 AB och Roslagsbils Fastighets AB nedan kallad "**Part**" eller gemensamt "**Parter**".

Parterna har denna dag ingått följande:

ÖVERENSKOMMELSE

1 Bakgrund

- 1.1 Mellan Famera Skola 1 AB och Norrtälje kommun ska ett marköverlåtelseavtal tecknas för uppförande av ny större skola inom fastigheten Norrtälje Kungsängsliljan 1 och del av Tälje 2:195 ("**Skolfastigheten**"). Givet att den tillhörande detaljplanen, som tagits fram för området, får laga kraft och marköverlåtelseavtalet tecknas kommer fastigheten att överlåtas till Famera som således blir civilrättslig och lagfaren ägare till Skolfastigheten.
- 1.2 Roslagsbils Fastighets AB är civilrättslig och lagfaren ägare till den intilliggande fastigheten Magasinet 19 ("**Magasinet 19**"). På Magasinet 19 bedrivs fordonverksamhet och inom fastigheten finns en verkstad vid Estunavägen 13 ("**Verkstaden**").
- 1.3 För att möjliggöra byggnation av ny skolbyggnad och bedriva skola inom området behöver Famera kunna säkerställa att bullernivån inom Skolfastigheten hålls inom gällande tillåtna riktvärden för dessa verksamheter ("**Riktvärdet**").
- 1.4 På Verkstadens tak finns flera bullerkällor. Riktvärdet på delar av Skolfastighetens gårdsyta överskrids i perioder då fläktar på Verkstadens tak är i drift samtidigt. Fläkten benämnd avgasfläkt 2 ("**Bullerkällan**"), som framgår av bild 1 nedan, står idag för det

Bilaga 16- Överenskommelse om bullerdämpande åtgärder tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan

dominerande ljudbidraget och genererar idag buller till en sådan nivå att Riktvärdet inom Skolfastigheten överskrids.

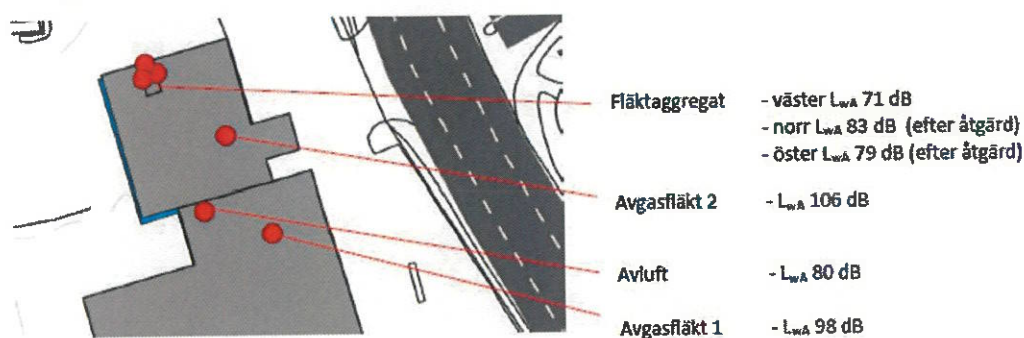


Bild 1. Bulleralstrande källor på Verkstadens tak, inom Magasinet 19

- 1.5 Åtgärderna av Bullerkällan ska enligt den bullerutredning som tagits fram av Akustikkonsulten i samband med detaljplanearbetet; Uppdrag 10-20040, Rapport A, daterad 2021-03-31, vara relativt enkla. Famera ska ta fram ett åtgärdsförslag ("Åtgärdsförslaget") vilket ska redovisas och godkännas av Bilbolaget innan åtgärderna genomförs.
- 1.6 Parterna är överens om att Famera Skola 1 AB ska ges möjlighet att åtgärda Bullerkällan för att tillse att Riktvärdet inom Skolfastigheten inte överskrids. Parterna har i anledning där av träffat denna överenskommelse.

2 Överenskommelse

- 2.1 Roslagsbils Fastighets AB ger härmed Famera Skola 1 AB en rätt, att vidta sådana åtgärder avseende Bullerkällan som framgår av Åtgärdsförslaget samt sådana eventuella tilläggsarbeten som krävs för att Riktvärdet inom Skolfastigheten inte överskrids.
- 2.2 Roslagsbils Fastighets AB ska tillse att Famera Skola 1 AB och de entreprenörer som Famera Skola 1 AB anlitar för genomförande av åtgärder i enlighet punkt 2.1 ovan ges erforderligt tillträde till Magasinet 19 och Verkstaden. Samtliga åtgärder som vidtas av Famera Skola 1 AB och av deras anlitade entreprenörer ska bekostas av Famera Skola 1 AB.
- 2.3 Roslagsbils Fastighets AB ska tillse att de åtgärder som vidtagits och de eventuella föremål som tillförts av Famera Skola 1 AB och eller av Famera Skola 1 AB anlitan entreprenörer i enlighet med ovan kvarstår efter utförandet till dess att verksamhetslokalerna inom Magasinet 19 rivits, och omlokaliseras. Detta så att bullernivån på Skolfastigheten permanent håller sig inom Riktvärdet (d.v.s. ej överstiger Riktvärdet).

[Underskrifter följer på nästa sida]

k

Bilaga 16- Överenskommelse om bullerdämpande åtgärder tillhörande marköverlåtelseavtal för Övrebyggårdskolan

Avtalet har upprättats i två (2) exemplar varav parterna har tagit var sitt exemplar.

Ort:

Datum:

FAMERA SKOLA 1 AB

Ort:

Datum:

ROSLAGSBILS FASTIGHETS AB

Johan Erlandsson

Håkan Ruda

Dagvattenutredning för Kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera

Norrtälje kommun



TITEL	Dagvattenutredning för Kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera
RAPPORTNUMMER	2020 1559 A
BESTÄLLARE	Christofer Rosengren, Norrtälje kommun
FÖRFATTARE	Preetam C. Hernefeldt, Robert Jönsson, Malin Smith, Daniel Stråe och Jonathan Arnlund
GRANSKNING	Jonas Andersson
UTGÅVA/STATUS	Reviderad version
DATUM	2021-05-12
OMSLAGSBILD	Illustrationsplan utformning A, 2021-01-11, LBE Arkitekt AB

Sammanfattning

Norrtälje kommun arbetar för närvarande med planläggning av Kvarteret Kungsängsililjan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera för att möjliggöra grundskoleverksamhet. Planområdet är ca 4 ha stort och ligger strax norr om Norrtäljeån i anslutning till Estunavägen, mellan kommunhuset och väg 76.

Planområdet avvattnas mot ytvattenförekomsten Norrtäljeån som har klassningen måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Kvalitetsfaktorer som redan har måttlig status och ej god kemisk status får inte försämrats. Norrtälje kommun har ställt krav på åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) för kvartersmark och att de minst ska dimensioneras för 10,5 mm avrinning. Utöver 10,5 mm-kravet anger kommunen i sin dagvattenstrategi att föroreningar i dagvatten från ett planområde inte får öka efter exploateringen.

För att föroreningsmängderna inte ska öka krävs åtgärder på både kvartersmark och på allmän platsmark, magasinsbehovet för 10,5 mm avrinning har beräknats till totalt 180 m³.

Föroreningsberäkningar visar att belastningen från planområdet ökar för ett flertal ämnen vid en exploatering om inga reningsåtgärder vidtas. För att fördröja och rena dagvattnet inom planområdet föreslår vi en kombination av grönt tak, regnbäddar och träd i skelettjord. Föreslagna åtgärder innebär att belastningen från planområdet kommer att minska jämfört med dagsläget och att planen därmed kommer att leda till bättre möjligheter att uppnå god ekologiska status och inte försvåra möjligheterna att uppnå god kemisk status i Norrtäljeån.

I denna utredning finns förslag till två alternativ för att hindra 100-årsregn som faller inom planområdet från att riskera skador på omkringliggande bebyggelse samt från att väsentligt belasta VA-huvudmannens anläggning Sandkilen. Alternativ 1 är att skapa skyfallsvägar från kvartersmark och förbi dammen medan alternativ 2 är att skapa stora utjämningsvolymmer inom området. Alternativen är två ytterligheter och under fortsatt detaljutformning av området bör det diskuteras hur alternativen bäst kan kombineras. Vid val av lämplig kombination bör hänsyn tas till ett större skyfallsperspektiv i staden samt teknisk, ekonomisk och juridisk genomförbarhet.

Vid skyfall bedöms även dagvatten från större områden norr och öster om planområdet rinna in i planområdet med konsekvensen att mark inom och utanför planområdet riskerar översvämning. I denna rapport har vi gett exempel på hur sekundära avrinningsvägar på allmän platsmark runt skolområdet och Sandkilen kan skapas. När skyfallsflödet lämnar planområdet behöver det ledas vidare söderut till Norrtäljeån. För att säkerställa denna skyfallsväg behöver kommunen utreda förutsättningar och möjligheter för en säker avledning av vattnet, utan att riskera allvarlig påverkan på väg 76 eller kringliggande fastigheter. Vid tidpunkten för färdigställandet av denna rapport pågår ett sådant utredningsarbete parallellt på beställning av Norrtälje Kommun.

Innehåll

Sammanfattning	3
Innehåll	4
1 Inledning	6
1.1 Uppdrag och syfte	6
2 Förutsättningar	7
2.1 Planområdet i nuläget	7
2.2 Geologi och topografi	7
2.2.1 Markföroreningar	9
2.3 Nuvarande dagvattenhantering	10
2.3.1 Dagvattenanläggningen Sandkilen inom planområdet	11
2.4 Skyfallshantering och kritiska platser	12
2.4.1 Markavvattningsföretag	14
2.5 Recipient	14
2.5.1 Grundvattenförekomst	15
2.6 Riktlinjer och krav för dagvattenhantering	15
2.7 Skyddsintressen	16
3 Planerad exploatering	17
4 Flödes- och föroreningsberäkningar	19
4.1 Markanvändning	19
4.2 Flöden nuläge och framtid	20
4.3 Magasinsbehov	23
4.3.1 Magasinsbehov LOD	23
4.3.2 Magasinsbehov för skyfall inom området om sekundära avrinningsvägar saknas	24
4.4 Närsalts- och föroreningsberäkningar	24
5 Förslag på dagvattenhantering	26
5.1 Dagvatten inom kvartersmark	27
5.1.1 Dagvatten från takytor	28
5.1.2 Dagvatten på skolgården	29
5.1.3 Dagvatten från parkering	30
5.1.4 Avledning från kvartersmark	30
5.2 Dagvatten inom allmän platsmark	31
5.3 Skyfall/stora regn och höjdsättning	31
5.3.1 Sekundära avrinningsvägar och hantering av flöden från mark utanför planområdet vid skyfall	34
6 Översiktlig/teknisk beskrivning av dagvattenanläggningar	36
6.1 Gröna tak	36
6.2 Regnbäddar	37
6.3 Träd i skelettjord	38
6.4 Dagvattenåtgärder för konstgräsplaner	39
7 Dagvattenhantering under byggskedet	39

7.1	Rening av länsvatten vid schaktning.....	39
7.2	Temporär parkering i sydost.....	40
8	Kostnadsuppskattning, drift och skötsel av föreslagna åtgärder.....	41
9	Hårdgörningsgrad för skolgården.....	43
10	Bedömda effekter av föreslagna åtgärder.....	43
11	Slutsatser	44
12	Referenser	45
13	Bilagor.....	47
13.1	Bilaga 1. Stormtac indata och resultatrapport.....	47
13.2	Bilaga 2. Schematisk skiss för föreslagen dagvattenhantering.....	49

f

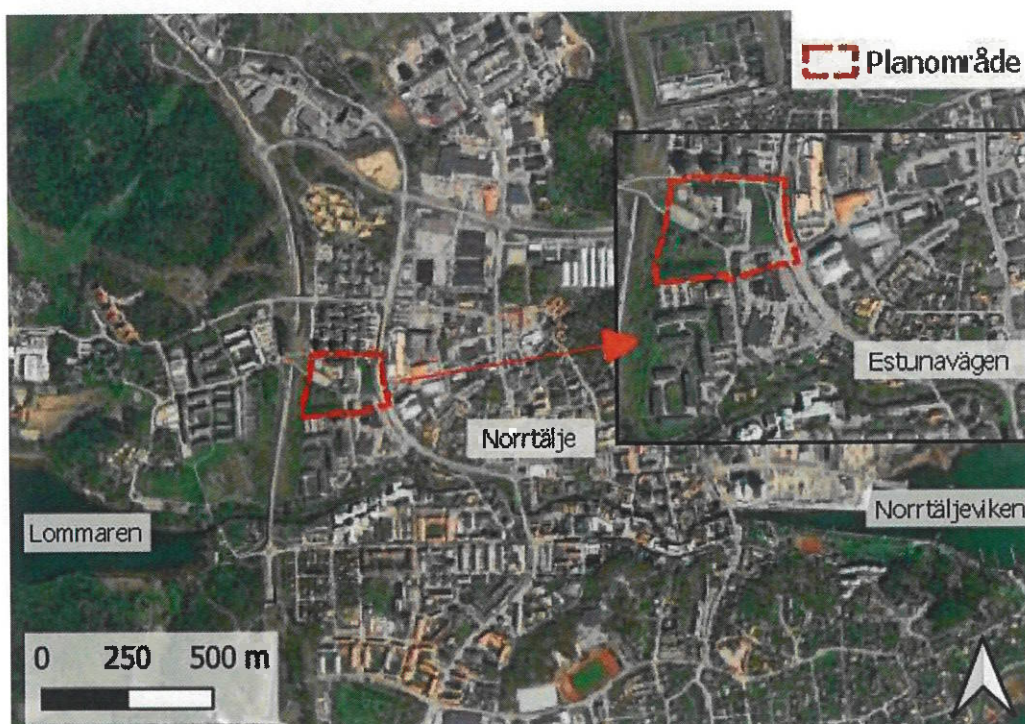
1 Inledning

Norrtälje kommun arbetar för närvarande med planläggning av Kvarteret Kungsängsililjan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera. Planen ingår i det större programområdet Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje stad, som ska omvandlas från verksamhetsområde till en stadsdel med bland annat flerbostadshus i kvartersstruktur, service, torg och park. Den aktuella detaljplanen syftar till att möjliggöra grundskoleverksamhet. Planområdet är ca 4 ha stort och ligger strax norr om Norrtäljeån i anslutning till Estunavägen, mellan kommunhuset i öster och väg 76 i väster, se Figur 1. Primär recipient för dagvatten från området är Norrtäljeån.

1.1 Uppdrag och syfte

Som en del av planläggningsarbetet har WRS AB fått i uppdrag att utreda dagvattenfrågorna och visa hur dagvatten kan hanteras inom området.

Utredningens innehåll och omfattning utgår från kommunens checklista för dagvattenutredningar. Skolområdet omfattas av kvartersmark och gator inom planområdet omfattas av allmän platsmark. Dagvatten från skolområdet ska hanteras i ett eget dagvattensystem innan anslutning till det allmänna dagvattennätet.



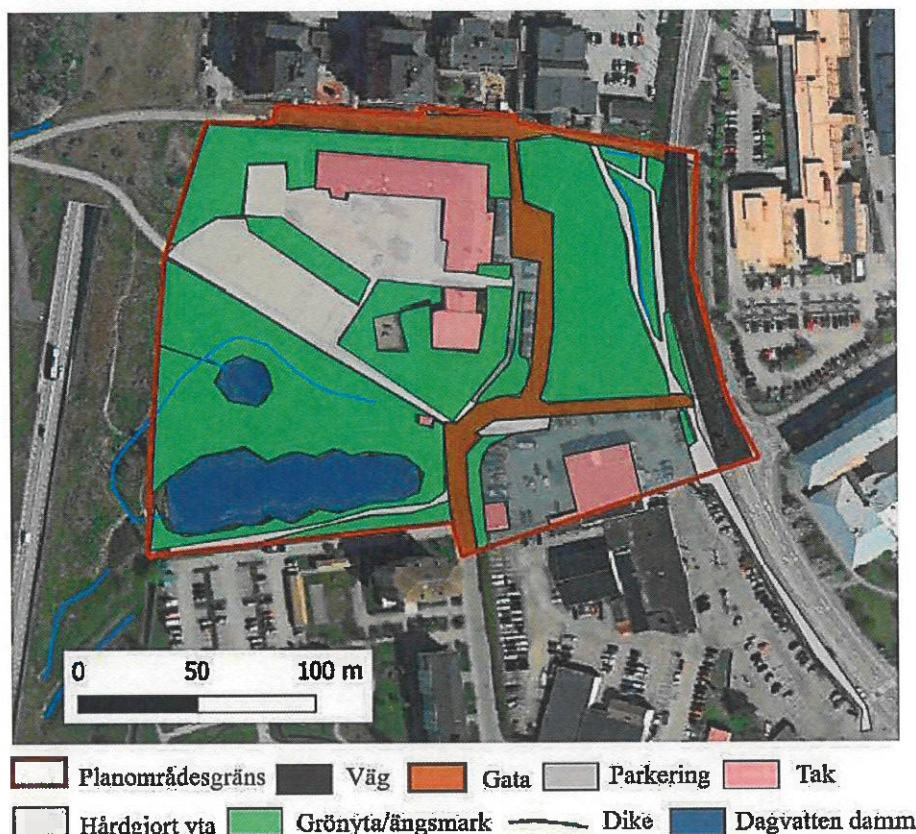
Figur 1. Planområdet (röd streckad linje) ligger den norvästra delen av Norrtälje stad (Google maps, 2020).

Handwritten signature

2 Företsättningar

2.1 Planområdet i nuläget

Planområdet upptar sammanlagt cirka 4 hektar (ha) och ligger i den nordvästra delen av Norrtälje stad, väster om kommunhuset. Planområdet omfattar Estunavägen på aktuell sträcka mellan Diamantgatan i söder och GC-vägen norr om Vigelsjöskolan. I väster avgränsas planområdet av Sandgatan och väg 76. Här finns idag en låg- och mellanstadieskola med ca 140 elever (Vigelsjöskolan). Markanvändningen i området redovisas i Figur 2. Området ligger centralt mellan flera större bostadsområden så som Vigelsjö, Sandkilen, Väster Knutby och det kommande Övre Bryggårdsgärdet.

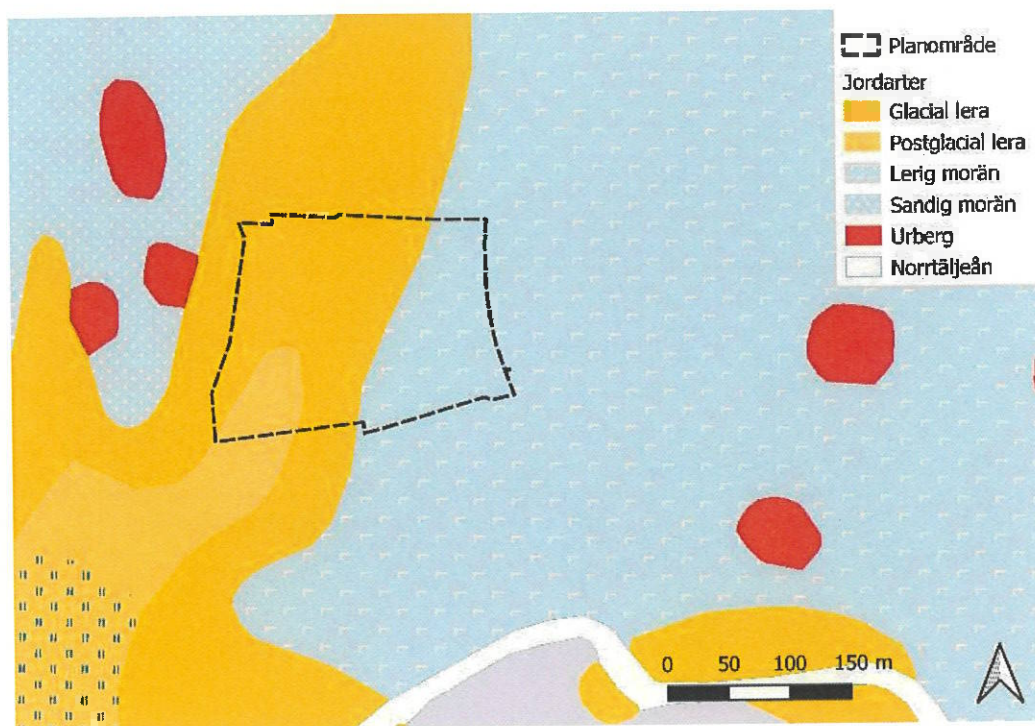


Figur 2. Markanvändning i planområdet karterat efter nuläge (Google maps, 2020).

2.2 Geologi och topografi

Marken i området utgörs i den östra delen av lerig morän och i den västra delen av glaciallera, enligt Figur 3. Sannolikt förekommer även fyllnadsmassor inom bebyggda ytor. Planområdet är flackt och marken faller från ungefär +13 m (RH2000) i östra delen till som lägst +8 m i sydvästra delen.

k



Figur 3. Marken inom planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av lerig morän i öster (SGU, 2020). I den västra delen, där skolan planeras, utgörs marken framförallt av lera.



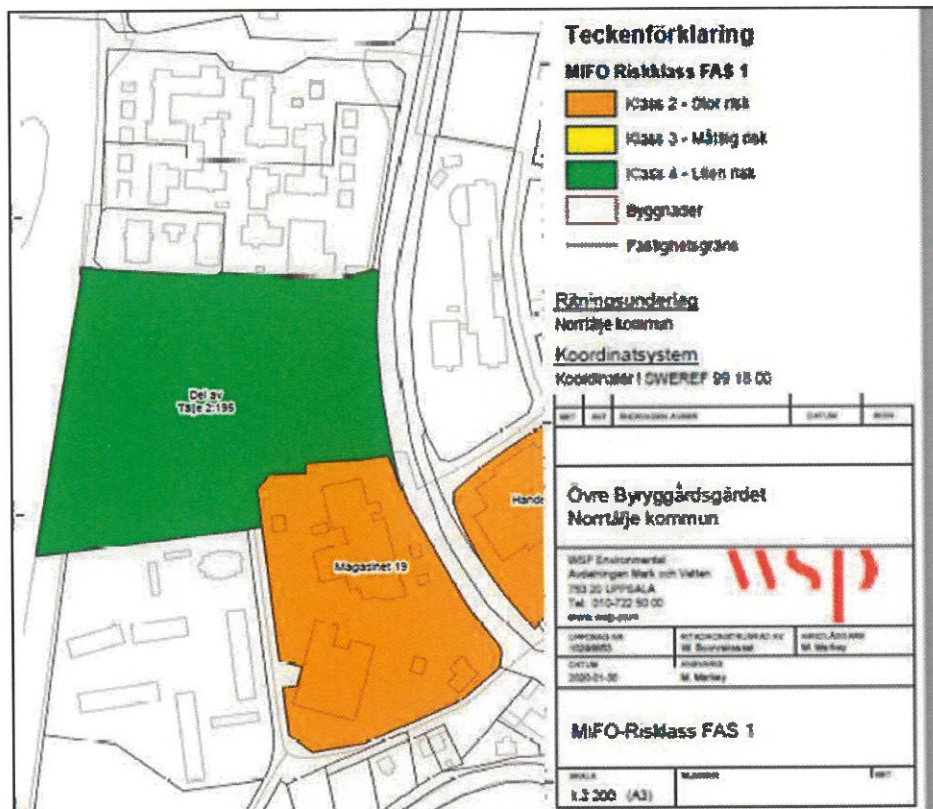
Figur 4. Generellt sluttar planområdet nedåt i sydvästlig riktning och höjden varierar mellan +13 m i öst (RH2000) och +8 m i sydväst (Scalco, 2020). Bakgrundskarta: OpenStreetMap (OpenStreetMap Foundation, 2020).

K

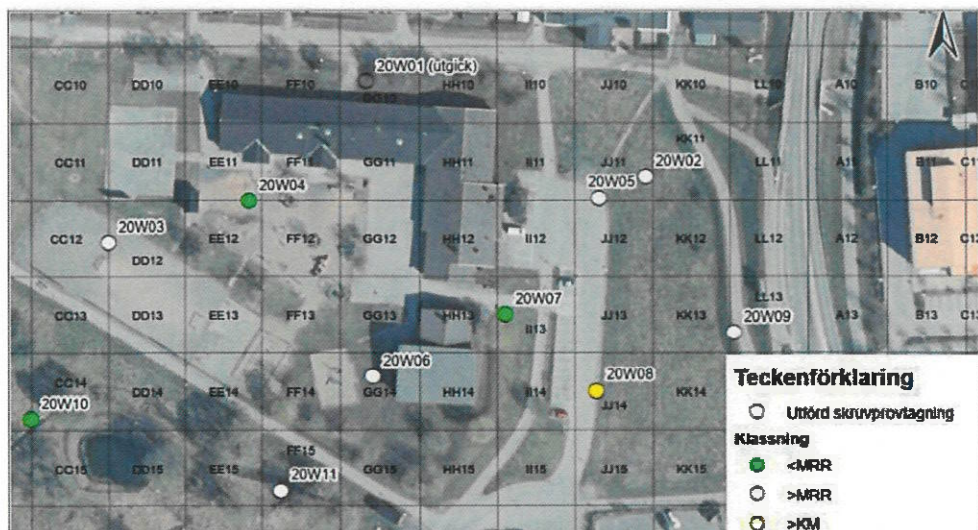
2.2.1 Markföroreningar

Enligt underlag från Norrtälje kommun (Golder Associates, 2006; WSP, 2020) ligger fastigheten Magasinet 19, söder om skolområdet, på förorenad mark som har riskklass 2 enligt MIFO-modellen. Riskklass 2 innebär att föroreningarna utgör en stor risk för människa och miljö. Tälje 2:195-fastigheten har riskklass 4, vilket innebär "liten risk". Figur 5 visar klassningen.

En miljöteknisk markundersökning utfördes inom planområdet av WSP, 2020 och sydost om skolbyggnaden påvisades förhöjda halter av PAH-H för känslig markanvändning (KM) i relation till Naturvårdsverkets förslag till generella riktvärden för förorenad mark, se Figur 6. Infiltration av dagvatten i områden där det finns förorenade massor rekommenderas inte då det finns risk för förorening av grundvattnet.



Figur 5. Riskklass för Magasinet 19 och Tälje 2:195. Bilden är hämtad från rapport av WSP (WSP, 2020).



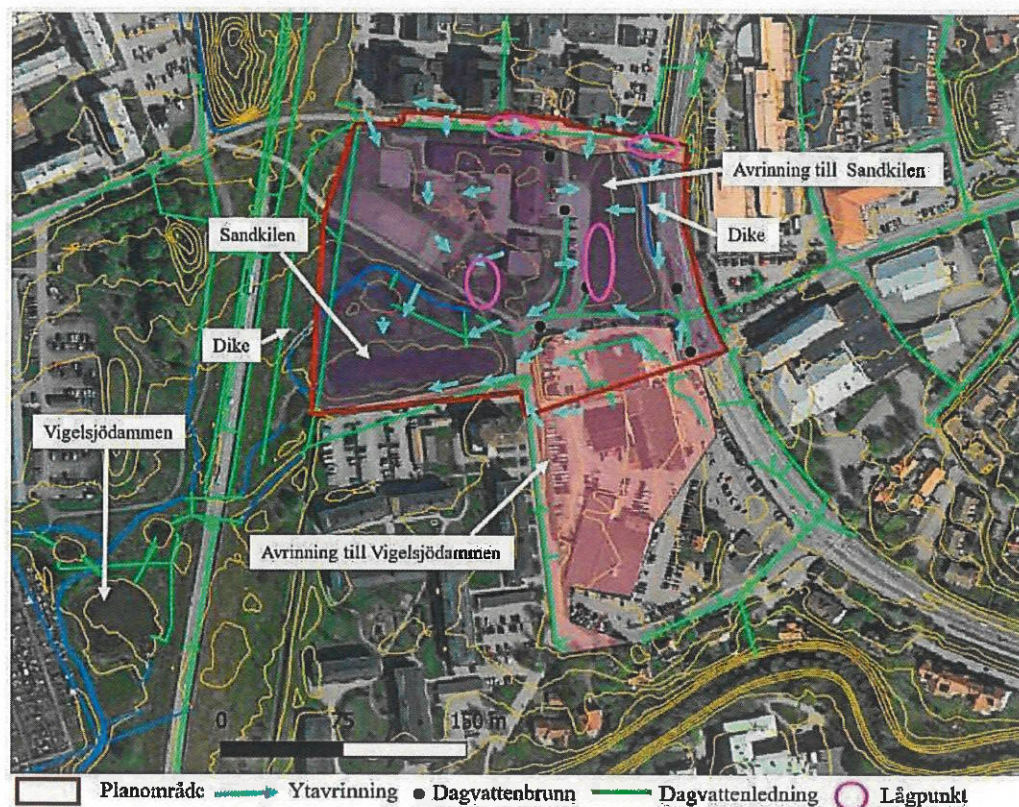
Figur 2. Utklipp från karta N301 vilken visar lokalisering av provpunkter inom del av Tälje 2:195. I endast 1 provpunkt (20W08) påträffades PAH halter i jord vilka överskider Naturvårdsverkets riktvärden för KM.

Figur 6. Markundersökning inom del av Tälje 2:195. Gul punkt visar PAH halter som överskider riktvärden för känslig mark. Bilden är hämtad från rapport av WSP (WSP, 2020).

2.3 Nuvarande dagvattenhantering

Den befintliga dagvattenhanteringen i planområdet består av ett lokalt dagvattennät med dagvattenbrunnar. Takdagvattnet från skolan och de befintliga byggnaderna på fastigheten Magasinet 19 leds direkt till ledningsnätet. Skolområdets dagvattennät är anslutet till det allmänna dagvattennätet utanför skolan, vilket mynnar i dagvattenanläggningen Sandkilen som ligger inom planområdet. Sandkilen tillhör VA-huvudmannen och är en dagvattendamm med tillhörande försedimenteringsdamm och öppna dikessystem. Se avsnitt 2.3.1 för mer information om Sandkilen. Efter dammen avleds vattnet via ett dike till Norrtäljeån.

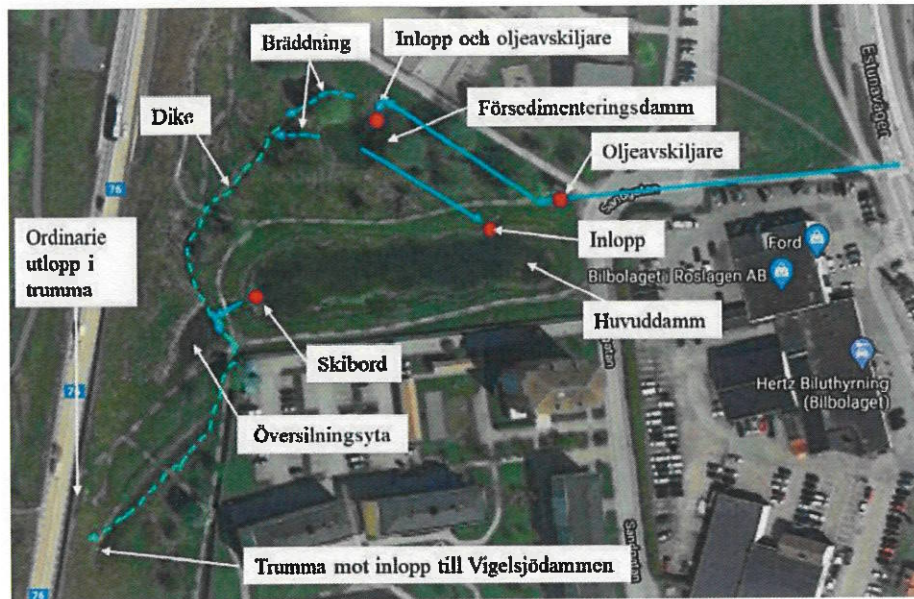
Hantering av dagvattnet från sydöstra delen av planområdet sker idag via ett allmänt ledningsnät som mynnar i dagvattenanläggningen Vigelsjödammen väster om väg 76. Se Figur 7 för dagens flödesriktningar samt dagvattennät. Det finns fyra lokala lågpunkter inom planområdet, vilka också finns markerade i Figur 7.



Figur 7. Befintlig dagvattenhantering inklusive flödesriktning i ledningar och på mark.

2.3.1 Dagvattenanläggningen Sandkilen inom planområdet

Dagvattenanläggningen Sandkilen anlades 2002 för att rena dagvatten från främst ett område öster om Estunavägen, se Figur 7. Själva anläggningen illustreras i Figur 8. Anläggningen kommer att byggas om i samband med exploateringen i Övre Bryggårdsgärdet. Texten nedan gäller anläggningens nuvarande funktion. Inkommande vatten tillförs främst via en brunn i korsningen Estunavägen/Diamantgatan, cirka 130 meter öster om anläggningen. I brunnen finns en bräddledning placerad ovanför hjässan på ledningen mot anläggningen, vilket gör att större flöden kan brädda mot Norrtäljeån. Dagvatten som leds mot anläggningen transporteras i ledning och mynnar via en 600 mm betongledning i inloppsdiket som ansluter till anläggningens försedimenteringsdamm. Till ledningen och diket leds även vatten från skolområdet norr om anläggningen. Försedimenteringsdammen är sammankopplad med huvuddammen via ledning. Damarnas permanenta vattenyta är uppmätt till cirka 2 500 m². Försedimenteringsdammens djup är cirka 2,5 m och huvuddammen djup är cirka 2 m. Vattennivån regleras av ett fast 90° skibord i utloppet och vattnet är tänkt att ledas till en översilningsyta med utlopp i dike som passerar runt Vigelsjödammen väster om väg 76 och med utlopp i Norrtäljeån. En nivå att ta hänsyn till i planarbetet är +8,25. Nivån avser dagens maximala vattennivå i Sandkilens inloppsdike innan systemet bräddar.

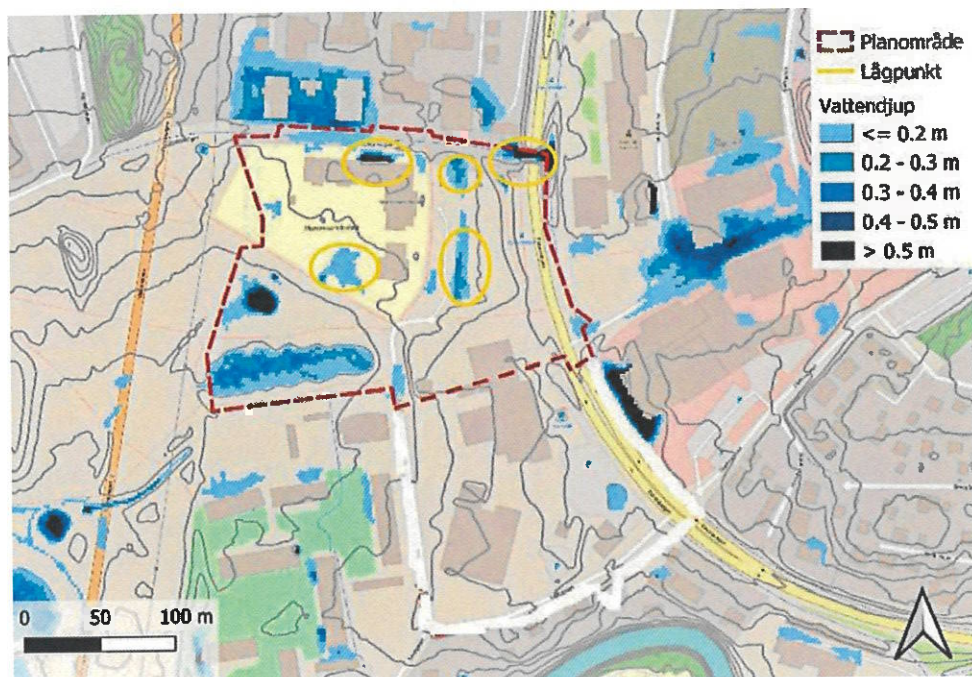


Figur 8. Flygfoto över dagvattenanläggningen Sandkilen (Google maps, u.å.).

2.4 Skyfallshantering och kritiska platser

En lågpunktskartering har utförts i programmet Scalgo (Scalgo, 2020).

Lågpunktskarteringen tar inte hänsyn till befintlig avledningskapacitet i ledningar eller markens infiltrationskapacitet. Det finns fem lågpunkter där så mycket som 0,1–0,5 m vatten kan ansamlas vid skyfall, enligt resultatet från lågpunktskarteringen (se Figur 9). Ingen av lågpunkterna befaras leda till några uppenbara problem med stående vatten efter exploatering. Till exempel är det oundvikligt att inte riskera stående vatten i en gångtunnel (lågpunkten i nordost). Observera att väg 76 väster om planområdet inte finns med i den höjdmodell som Scalgoanalysen bygger på, i verkligheten hindrar väg 76 avrinningen västerut. Därför visar figur 10 en mer korrekt bild över översvämningrisk sydväst om planområdet.

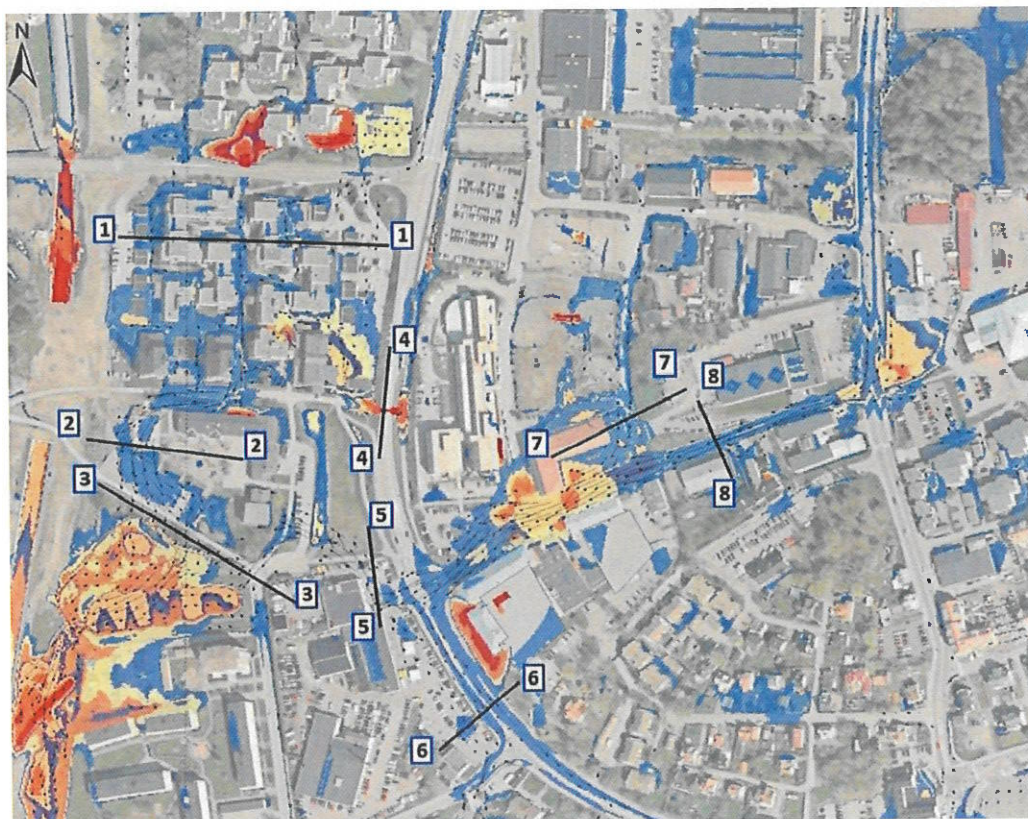


Figur 9. Lågpunktskartering inom planområdet med platser där det kan samlas vatten vid ett skyfall (Scalco, 2020). Observera att väg 76 väster om planområdet inte finns med i analysen, se därför figur 10 för en mer korrekt bild över översvämningsrisker sydväst om planområdet.

För planområdet saknas det i nuläget sekundära avrinningsvägar vid sidan om VA-huvudmannens öppna dikes- och dammsystem, vilka denne inte tillåter nyttjas för skyfallsflöden. Planens genomförande förutsätter att det finns acceptabla sekundära avrinningsvägar från planområdet till recipienten.

En skyfallsanalys har utförts av Afry under hösten 2020. Analysen visar att skyfallsflöden från relativt stora områden norr och öster om planområdet transporteras genom planområdet och vidare till Sandkilen. Figur 10 här hämtad från Afrys rapport och visar att området omkring Sandkilen inklusive bostadsbebyggelsen söder om Sandkilen kan översvämmas vid skyfall. Skyfallsflöden bedöms komma in i planområdet via GC-tunneln i nordost. Marknivåerna norr och öster om den befintliga skolbyggnaden i norr hindrar flödet att ta sig vidare genom planområdet och innebär istället att ett område norr om planområdet översvämmas. Samma skyfallsflöden från nordost kommer återigen in i planområdet längre västerut tillsammans med ytterligare skyfallsflöden från norr. Det samlade flödet passerar genom skolgården i väster och vidare till Sandkilen. I planområdets sydöstra del kommer skyfallsflöden in från öster vid korsningen Diamantgatan/Estunavägen och fortsätter till Sandkilen. När de ansamlade vattenvolymer i området kring Sandkilen bräddar leds skyfallsflöden vidare söderut mot Norrtäljeån (Afrý, 2020).

K



Figur 10. Flödesvägar och platser där vatten ansamlas vid skyfall i Övre Bryggårdsgården. Vatten kommer in i planområdet vid sektion 4 och 5 samt norr om sektion 2. Maxflödet vid ett 100-årsregn är beräknat till 89 l/s vid sektion 4, 136 l/s vid sektion 2, 15 l/s vid sektion 5 och 152 l/s vid sektion 3. Figur och flöden är hämtade från Afrys skyfallsanalys (Afry, 2020).

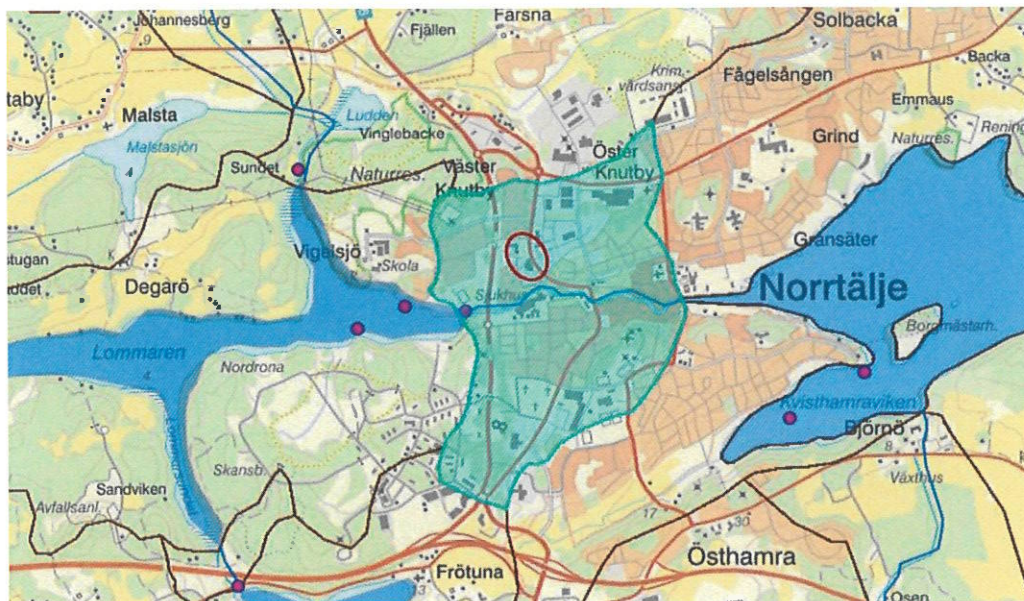
2.4.1 Markavvattningsföretag

Det finns inga markavvattningsföretag inom planområdet (Länsstyrelsen Stockholm, 2020).

2.5 Recipient

År 2000 införde Europaparlamentet ramdirektivet för vatten (2000/60/EC), även kallat Vattendirektivet, med målsättningen att uppnå vattenkvalitet av god status inom hela EU. För att uppnå god vattenstatus sätts kvalitetsmål i form av s.k. miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster. I Sverige har Vattenmyndigheterna, Länsstyrelserna samt Havs- och vattenmyndigheten utarbetat miljökvalitetsnormer för de vattenförekomster som är definierade inom vattenförvaltningsarbetet. Miljökvalitetsnormerna uttrycker den ekologiska och kemiska kvalitet som ska ha uppnåtts vid en viss tidpunkt. Den tidigare målsättningen var att alla definierade vattenförekomster skulle ha uppnått en god kemisk och ekologisk status år 2015. Detta har dock inte uppfyllts, varvid ytterligare åtgärder behövs i det fortsatta arbetet. Arbetet med vattenförvaltningen drivs i förvaltningscykler om sex år, vilket bl.a. innebär att en ny statusklassning genomförs var sjätte år. Nuvarande cykel avslutas år 2027.

Recipienten för dagvatten från planområdet är Norrtäljeån, som mynnar ut i Norrtäljeviken.



Figur 11. Avrinningsområdet (ljusblå färg) vilken planområdet (röd cirkel) ligger inom. Recipienten är Norrtäljeån som mynnar ut i Norrtäljeviken. Utklipp från Länsstyrelsens webbGIS (VISS Vatteninformationssystem Sverige, 2020).

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) klassas Norrtäljeån till måttlig ekologisk status. Övergödning är utpekad som den utslagsgivande faktorn och tillförseln av fosfor behöver minska. Urban markanvändning är av VISS utpekad som en av påverkanskällorna till ökad belastning av fosfor. Det är därför viktigt att beakta fosforutsläppen i dagvattenutredningen. Norrtäljeån uppnår ej god kemisk status oavsett om de så kallade "överallt överskridande ämnena" (PBDE och kvicksilver) räknas in eller ej. Detta på grund av att tre mätningar i år 2015 visade på förhöjda PFOS-halter i vattnet. PFOS bedöms inte vara en typisk dagvattenförorening.

2.5.1 Grundvattenförekomst

Det finns ingen registrerad grundvattenförekomst inom planområdet (VISS Vatteninformationssystem Sverige, 2020)

2.6 Riktlinjer och krav för dagvattenhantering

Norrtälje kommun har tagit fram en dagvattenstrategi med riktlinjer för dagvattenhantering inom kommunen (Norrtälje kommun, 2017). Även en fördjupad dagvattenpolicy har antagits av kommunfullmäktige (Norrtälje kommun, 2016). I policyn fastslås att lokalt omhändertagande av dagvatten ska vara en utgångspunkt för kommunens fysiska planering. Samtidigt ska dagvattenhanteringen vara klimatanpassad och dagvattenflöden ska beräknas utifrån en klimatkfaktor på 1,25. Dagvattenhanteringen ska ses som en resurs för kommunen genom att den bidrar till attraktiva och funktionella stadsmiljöer.

Fördröjningskravet för dagvatten från kvartersmark är 50 % av ett 10 minuter långt 20-årsregn inklusive klimatkfaktor, vilket motsvarar 10,5 mm avrinning inom kvartersmarken. Ur föroreningsperspektiv får planen inte innebära någon risk att recipienten Norrtäljeåns miljökvalitetsnormer inte uppnås.

k

I dagvattenstrategin står det även att ”VA-huvudmannen ansvarar för att omhänderta och avleda dagvatten vid regn med återkomsttider på 10, 20 eller 30 år beroende på områdestyp och utbyggnadsår. Det är kommunens ansvar, som planläggande myndighet, att planera och höjsätta bebyggelseområden för att minimera konsekvenserna vid översvämningar orsakade av flöden som är större än VA-huvudmannens ansvar.”

Bebyggelsen i området bedöms som tät stadsbebyggelse, vilket enligt branschpraxis i Svenskt vattens publikation P110 (Svenskt Vatten, 2016) innebär att VA-huvudmannen ska dimensionera ledningssystemet för att kunna avleda ett 20-årsregn utan att översvämning ske på gata (trycknivån i ledningssystemet får maximalt nå upp till underkant brunnslöck i gata). P110 anger även att kommunens ansvar för säker skyfallshantering sträcker sig upp till flöden som skapas av dimensionerande 100-årsregn.

Då all avrinning från planområdet idag sker mot VA-huvudmannens dagvattenanläggning Sandkilen utan möjlighet till förbiledning har Norrtäljes VA-avdelning ställt kravet att avrinning från regn kraftigare än ett 20-årsregn inte får belasta dagvattenanläggningen Sandkilen. Eftersom den naturliga avrinningsvägen från planområdet går via Sandkilen så finns därför behov av att utjämna lokalt skapade flöden från skyfall inom planområdet eller skapa nya skyfallsvägar förbi anläggningen. Skyfallsflöden som tillrinner Sandkilens inloppsdike från den planerade skolgården undantas detta krav, då detta avrinnande vatten anses ha ringa påverkan i sammanhanget (NVAA, 2021, muntl. ref.).

2.7 Skyddsintressen

Det finns inga fornlämningar (Riksantikvarieämbetet, 2020), riksintressen (Boverket, 2020) eller naturskyddade områden (Naturvårdsverket, 2020) att ta hänsyn till vid planläggningen.

k

3 Planerad exploatering

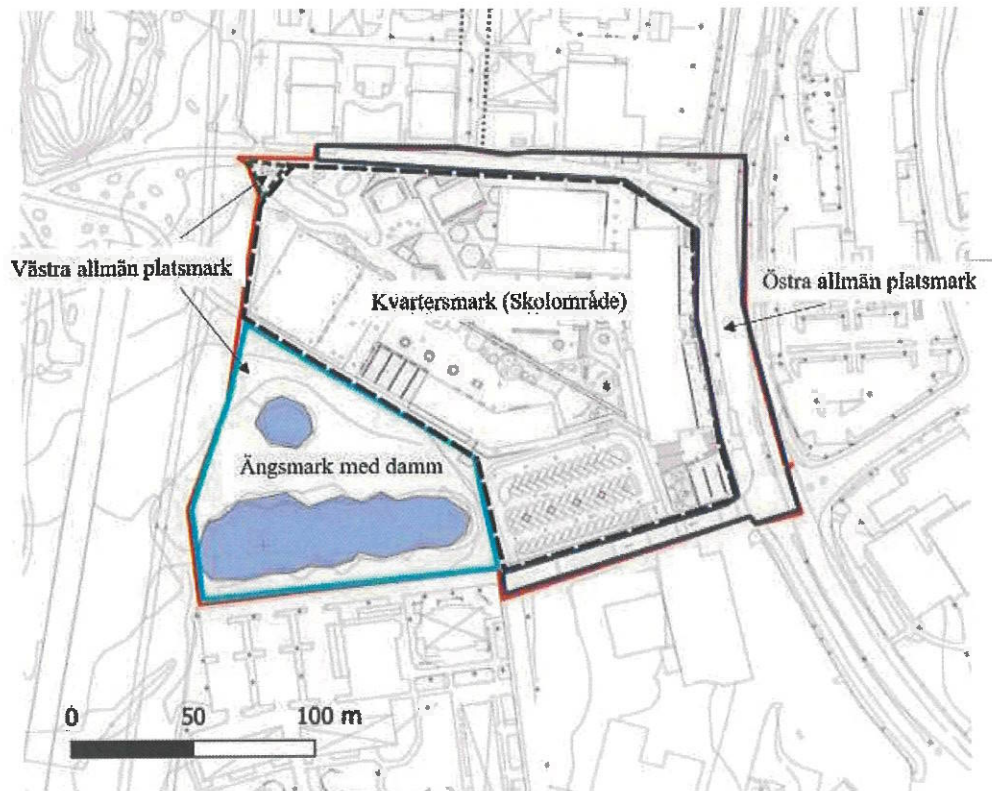
Detaljplanen ska möjliggöra grundskoleverksamhet, se Figur 12 för förslagen utformning i plan. Skolan är tänkt att ha plats för ca 740 elever för två olika skolverksamheter. Inom skolområdet planeras en idrottshall för skolorna samt extern användning. Planens planerade parkering i söder kan komma att bli del av allmän platsmark. Under en övergångsperiod kommer det finnas en parkering på platsen för den södra skolbyggnaden.

Planområdesgränsen i Figur 12 erhöles från Norrtälje kommun i september 2020. Mindre justeringar av planområdesgränserna har gjorts i ett senare skede, men detta har inte bedömts få någon påverkan på flöden eller föroreningsbelastning från området.



Figur 12. Skiss över planens utformning och markanvändningen efter exploatering. Planområdesgräns erhållen från Norrtälje Kommun i september 2020.

k



Figur 13. Uppdelning av allmän platsmark och kvartersmark (skolområde) inom planområdet. Här bör nämnas att parkeringen i söder kan komma att bli del av allmän platsmark. Planområdesgräns erhållen från Norrtälje Kommun i september 2020.

4 Flödes- och föroreningsberäkningar

Avrinningen från planområdet före och efter exploatering har beräknats enligt branschstandard i Svenskt Vattens publikation P110 (Svenskt Vatten, 2016). Beräkning av föroreningsbelastning från området har gjorts med hjälp av modellering i Stormtac (Stormtac, 2020). Enligt Norrtälje kommuns checklista (Norrtälje kommun, 2016) ska flöden beräknas utifrån regn med återkomsttiderna 1, 10, 20 och 100 år.

4.1 Markanvändning

Beräkningar av flöden och föroreningar grundar sig på områdets markanvändning. Nuvarande markanvändning visas i Figur 2 och i Tabell 1. I Figur 12 och Tabell 2 redovisas den planerade markanvändningen. Markanvändningstyp ”grus” (hårt packad) har använts för skolområdet då slitaget på skolgården vid fullt utbyggd skolverksamhet kan förväntas bli högt och det är osäkert hur stor andel av ytan som kommer att bestå av grönyta. Notera att parkeringen som ligger i kvartersmark kan komma att bli del av allmän platsmark.

Tabell 1. Markanvändning och avrinningskoefficienter (Φ) som har använts vid beräkningar för planrådets nuläge

Markanvändning	Area (ha)	Φ (-)	Reducerad area (ha)
Takyta	0,21	0,9	0,19
Parkering och köryta	0,28	0,8	0,23
Estunavägen	0,19	0,8	0,16
Lokala gator	0,32	0,8	0,26
Hårdgjorda ytor	0,60	0,8	0,48
Grönyta/ängsmark	1,8	0,1	0,18
Damm	0,30	1,0	0,30
Totalt före exploatering	3,7	0,43	1,6

k

Tabell 2. Markanvändning och avrinningskoefficienter som har använts vid beräkningar för planens utformning efter exploatering, utan fördröjningsåtgärder

Markanvändning	Area (ha)	Φ (-)	Reducerad area (ha)
Kvartersmark/Skolområde			
Takyta	0,40	0,9	0,36
Parkering*	0,29	0,8	0,23
Grus**	1,5	0,4	0,59
Summa kv.mark	2,2	0,55	1,2
Allmän platsmark i öster			
Lokalgata och Estunavägen	0,40	0,8	0,32
Grönyta	0,05	0,1	0,01
Hårdgjorda ytor	0,17	0,8	0,13
Delsumma	0,62	0,74	0,46
Allmän platsmark i väster			
Damm	0,30	1	0,30
Ängsmark och natur	0,59	0,1	0,06
Hårdgjorda ytor	0,04	0,8	0,03
Delsumma	0,93	0,42	0,39
Totalt efter exploatering	3,7	0,56	2,1

*) Parkeringen inom kvartersmark kan komma att bli del av allmän platsmark

**) Hårt packad grusyta avses på grund av förväntat hårt slitage på skolgården

4.2 Flöden nuläge och framtid

För beräkning av dimensionerande flöden har den så kallade *rationella metoden* använts, se Formel 1. Det är en statistisk överslagsmetod som lämpar sig för mindre områden (upp till cirka 50 hektar) med liknande rinntider inom området. Rinntiden inom området har beräknats och understiger 10 minuter både före och efter exploatering. I P110 rekommenderas dock att minsta rinntid ansätts till 10 minuter och följaktligen sätts då också minsta dimensionerande varaktighet för nederbörden till 10 minuter.

Avrinningskoefficienten (ϕ) talar om hur stor andel av nederbörden som avrinner och är indirekt ett mått på hur hårdgjort ett område är, där högre avrinningskoefficient innebär högre andel avrinnande nederbörd och högre hårdgörningsgrad. Den reducerade arean (A_{red}) är ett mått på andelen "hårdgjord yta" och fås genom att multiplicera area (A) med avrinningskoefficient.

Enligt prognostiserade klimatförändringar kommer regn med högre nederbördsintensitet bli vanligare under perioden fram till år 2100. Därför rekommenderar Svenskt Vatten i publikation P110 (2016) att nya dagvattensystem dimensioneras med en klimatfaktor (kf) på minst 1,25 för nederbörd med kortare varaktighet än en timme.

Formel 1. Rationella metoden, beräkning av dimensionerande flöde

Q_{dim} = dimensionerande flöde [l/s]

A = avrinningsområdets area [ha]

φ = avrinningskoefficient [-]

$i(t_r)$ = dimensionerande nederbördsintensitet [l/s ha], beror på regnets återkomsttid

k_f = klimatfaktor [-]

$$Q_{dim} = A \cdot \varphi \cdot i(t_r) \cdot k_f$$

Beräkningar av dimensionerande flöde har gjorts utifrån angivna indata i Tabell 3.

Tabell 3. Indata för beräkning av dimensionerande flöden (Svenskt Vatten, 2016)

Parameter	Värde			
Återkomsttid	1 år	10 år	20 år	100 år
Varaktighet	10 minuter	10 minuter	10 minuter	10 minuter
Regnintensitet	107 l/s*ha	228 l/s*ha	282 l/s*ha	489 l/s*ha
Klimatfaktor (kf)	1,25	1,25	1,25	1,25

Resultaten från flödesberäkningarna redovisas i Tabell 4. Resultaten för situationen efter exploatering i Tabell 5 inkluderar inte åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Resultaten av beräkningarna visar att de dimensionerande flödena i planområdet förväntas öka efter exploatering om inga åtgärder görs för att fördröja flödet, och den viktade avrinningskoefficienten ökar från 0,4 till 0,6, se Tabell 4 och Tabell 5.

I och med ökad hårdgörning innebär det att 10-årsflödet ökar från 410 l/s till 590 l/s.

För beräkning av flöden vid ett 100-årsregn har avrinningskoefficienten 1 använts, eftersom jordens infiltrationsförmåga blir mättad vid skyfall. Vid ett 100-årsregn med 10 minuters varaktighet blir det framtida maximala flödet i storleksordningen 2300 l/s.

Tabell 4. Beräknade dagvattenflöden före planerad exploatering inom planområdet för regn med återkomsttiden 1, 10, 20 och 100 år. Siffrorna i tabellen är avrundade till två värdesiffror.

Område	Q_1 (l/s)	Q_{10} (l/s)	Q_{20} (l/s)	Q_{100} (l/s)*
Takyta	20	43	55	103
Parkerings och köryta	24	52	65	140
Estunavägen	17	35	45	95
Lokala Gator	27	58	73	160
Hårdgjorda ytor	51	110	140	290
Grönyta/ängsmark	19	41	52	880
Damm	32	69	87	150
Totalt före exploatering	190	410	510	1800

*100-årsregn flöde har beräknats med avrinningskoefficient 1.

Tabell 5. Beräknade dagvattenflöden (Q) efter planerad exploatering inom planområdet för regn med återkomsttiden 1, 10, 20 och 100 år inkl. klimatfaktor (kf). Flöden över mark vid skyfall innebär längre rinntider än för de i ledning och därför är delsummorna och den totala summan för 100-årsregnets flöden i verkligheten lägre än de som anges i tabellen. Se mer om skyfallsflöden i avsnitt 5.3.1. Siffrorna i tabellen är avrundade till två värdesiffror.

Område	Q ₁ inkl kf (l/s)	Q ₁₀ inkl kf (l/s)	Q ₂₀ inkl kf (l/s)	Q ₁₀₀ inkl kf (l/s)*
Kvartersmark/skolområde				
Takyta	54	100	130	250
Parkering**	39	66	83	180
Grus	200	180	230	900
Delsumma	290	350	440	1300
Allmän platsmark i öster				
Lokalgata och Estunavägen	43	92	120	250
Grönyta	1	1	2	32
hårdgjorda ytor	18	38	48	100
Delsumma	61	130	170	380
Allmän platsmark i väster				
Damm	40	86	110	190
Ängsmark och natur	8	17	21	360
Hårdgjorda ytor	4	9	11	24
Delsumma	52	110	140	570
Totalt	400	590	750	2300

*) Flöde vid 100-årsregn har beräknats med avrinningskoefficient 1.

**) Parkeringen inom kvartersmark kan komma att bli del av allmän platsmark.

h

4.3 Magasinsbehov

4.3.1 Magasinsbehov LOD

Fördröjningskravet är att fördröja dagvatten från kvartersmark för 50 % av ett 10 minuter långt 20-årsregn inklusive klimatfaktor, vilket motsvarar att fördröja 10,5 mm avrinning inom planområdet. Utifrån detta krav har magasinsbehovet beräknats med formel nedan. Ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet (282 l/s ha) motsvarar 16,92 l/m².

$$V = 16,92 \text{ l/m}^2 \cdot kf \cdot 0,5 \cdot \varphi \cdot A$$

V är den dimensionerande utjämningsvolymen (m³), *kf* är ansatt till 1,25, φ motsvarar områdets sammanvägda avrinningskoefficient och *A* motsvarar områdets yta (m²).

I Tabell 6 och Tabell 7 redovisas magasinsbehov för kommunens 10,5 mm-krav för kvartersmark och allmänna platsmark då vi ser behov av att även rena dagvatten från vägar och parkeringar. Detta då parkeringsytor och vägar, i dagvattensammanhang, hör till de mer belastande ytorna. För kvartersmark krävs en utjämningskapacitet på 130 m³ och för den östra allmänna platsmarken behövs en utjämningskapacitet på 48 m³. Det totala utjämningsbehovet beräknas till 190 m³.

Inom den västra allmänna platsmarken ligger dagvattenanläggningen Sandkilen, en mindre GC-väg och naturmark. GC-vägen angränsar direkt till Sandkilen och att anlägga ytterligare en dagvattenåtgärd här bedöms inte möjligt då utrymme saknas och anläggningen redan idag renar den i sammanhanget begränsade avrinningen som sker.

Tabell 6. Erforderlig magasinsvolym för LOD-åtgärder inom kvartersmark. Parkeringen kan komma att bli del av allmän platsmark. Siffrorna i tabellen är avrundade till två värdesiffror.

Område	Area m ²	Φ (-)	Magasinsvolym m ³ (10,5 mm)
Takyta	4000	0,9	38
Parkering	2900	0,8	24
Grus	15000	0,4	67
Summa	22000	0,6	130

Tabell 7. Erforderlig magasinsvolym för LOD-åtgärder inom allmän platsmark

Område	Area m ²	Φ (-)	Magasinsvolym m ³ (10,5 mm)
Allmän platsmark i öster			
Lokal gata och Estunavägen	4000	0,8	34
Grönyta	530	0,1	1
Hårdgjorda ytor	1700	0,8	14
Delsumma	6200	0,7	48
Allmän platsmark i väster			
Ängsmark och natur	5900	0,1	6
Hårdgjorda ytor	400	0,8	3
Delsumma	6300	0,4	9

f

4.3.2 Magasinsbehov för skyfall inom området om sekundära avrinningsvägar saknas

Då flöden överstigande 20-årsregn inte får belasta dagvattenanläggningen Sandkilen behövs sekundära avrinningsvägar förbi Sandkilen skapas. Om inga skyfallsvägar bedöms möjliga måste magasinvolymen skapas för att utjämna skyfall inom planområdet. Magasinsberäkningar har därför gjorts med hjälp av bilaga 10.6a i Svenskt Vattens P110 (Svenskt Vatten, 2016), som bygger på formeln i Figur 9. De värden som har använts är planområdets area i Tabell 5, regnintensitet för ett 100-årsregn i Tabell 3 samt tappflöde motsvarande ett dimensionerande 20-årsregn med klimatkoefficient i Tabell 5, exklusive det regn som faller på själva dammen. Då det inte finns någon flödesregulator som reglerar tappflödet används en så kallad reducerad flödesfaktor (0,67) som multipliceras med det dimensionerande tappflödet. Beräkningsresultatet motsvarar därmed flödeskapacitet vid fullgående dagvattensystem.

Beräknat magasinbehov för att ett 100-årsregn inom planområdet ska utjämnas ner till flödet för ett 20-årsregn är 940 m³.

$$V = 0,06 \cdot \left[i_{\text{regn}} \cdot t_{\text{regn}} - K \cdot t_{\text{rinn}} + \frac{K^2 \cdot t_{\text{rinn}}}{i_{\text{regn}}} \right]$$

där

V = specifik magasinvolym [m³/ha_{red}]

i_{regn} = regnintensitet för aktuell varaktighet (ekv 4.5) [l/s ha]

t_{regn} = regnvaraktighet [min]

t_{rinn} = rinntid [min]

K = specifik avtappning från magasinet [l/s ha_{red}]

Figur 14. Formel för beräkning av erforderlig magasinvolym. Utklipp ur kapitel 9.2 i Svenskt vattens P110 (Svenskt Vatten, 2016).

4.4 Närsalts- och föroreningsberäkningar

Förorenings- och närsaltmängder i dagvattnet som alstras inom området har beräknats med beräkningsverktyget Stormtac (2020). Stormtac är en statistisk modell som utifrån markanvändning och årsnederbörd beräknar flöden samt förväntade halter och mängder av föroreningar i dagvattnet. Modellen använder sig av avrinningskoefficienter och schablonhalter som är markanvändningsspecifika.

För nuvarande markanvändning inom planområdet valdes markanvändningskategorierna *väg 1* med trafikintensitet 500 bilar per dag (Sandgatan), *väg 5* med trafikintensitet 10 000 bilar per dag (Estunavägen), *parkeringsyta*, *betongplattor* (för hårdgjord yta), *ytvatten* (dammyta) och *ängsmark* (grönytor). För framtida markanvändning valdes markanvändningskategorierna *väg 1* (för lokalgator), *väg 5*, *parkeringsyta*, *betongplattor* och *ytvatten*. För framtida markanvändning på skolgården användes kategorin *grus*. Den korrigerade årliga nederbörden är ca 630 mm för delavrinningsområdet (SMHI Vattenwebb, 2020). Den beräknade föroreningsbelastningen redovisas i Tabell 8. Hela resultatrapporten från Stormtac redovisas i bilaga 1.

Beräkningarna visar att belastningen från planområdet ökar något för ämnena kväve, bly, zink, kadmium, nickel, suspenderat material, Benso(a)pyren och polybromerade

K

difenyletrar. För fosfor och koppar är belastningen oförändrad, medan belastningen minskar något för krom och kvicksilver. Att belastningen för vissa ämnen ökar beror till stor del på att en del ytor som i nuläget består av naturmark kommer att hårdgöras i och med skolans nya, större utformning. De beräknade mängderna av näringsämnen och föroreningar bygger dock på beräkningar utifrån schablonhalter och kan ses som en indikation eftersom osäkerheter i både nederbörd, avrinningskoefficienter och schablonhalter sänker tillförlitligheten på beräkningarna.

Planen får inte riskera att leda till att miljökvalitetsnormerna för recipienten Norrtäljeån inte nås. Norrtäljeån har problem med övergödning och tillförseln av framförallt fosfor behöver därmed minska. Detta kan uppnås genom rening av förorenat dagvatten, innan utsläpp till ytvattenrecipienten.

Tabell 8. Beräknad närings- och föroreningsbelastning innan och efter exploatering utan LOD. Siffrorna i tabellen är avrundade till två värdesiffror.

Ämnen	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP	PBDE*
	kg/år	kg/år	g/år	g/år	g/år	g/år	g/år	g/år	g/år	kg/år	g/år	g/år
Nuläge	1,3	20	80	210	530	3,5	61	53	0,48	490	0,18	0,17
Efter exploatering	1,3	24	81	210	590	4,1	59	55	0,46	500	0,21	0,22
Ökning	0	4	1	0	60	0,6	-2	2	-0,02	10	0,03	0,041
Reningsbehov (%)**	0	17	1	0	10	15	0	4	0	2	14	19

* Avser summan av PBDE 47, PBDE 99 och PBDE 209.

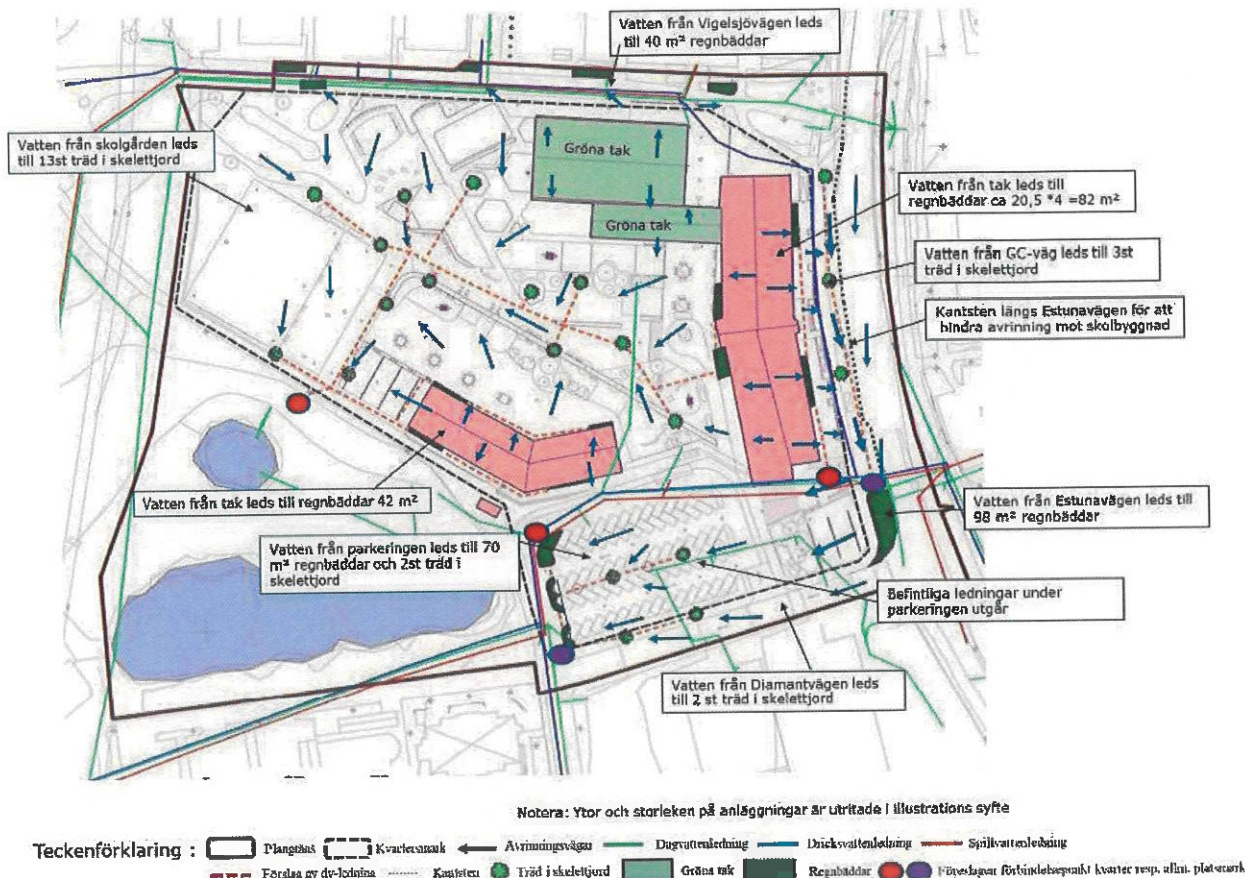
** För att föroreningsbelastningen inte ska öka jämfört med innan detaljplaneläggning

h

5 Förslag på dagvattenhantering

Utifrån de platsgivna förutsättningarna och de krav som ställs på dagvattenhanteringen föreslås nedan beskrivna principer och åtgärder. Åtgärder och principer är även utritade i den övergripande avvattningsplanen i Figur 15 och beskrivs mer detaljerat i kommande avsnitt. Figuren återfinns också i sin helhet i bilaga 2.

1. Grönt tak på sporthall, se Figur 15 och avsnitt 5.1. Ett alternativ är att takvattnet leds till nedsänkt växtbäddar, så kallade regnbäddar.
2. Avrinning från övriga skolbyggnaders tak leds till regnbäddar.
3. Träd anläggs med skelettjord för rening och fördröjning av dagvatten från skolgård. Se Figur 15 och avsnitt 5.1.2.
4. Parkeringsytan i söder anläggs med regnbäddar och träd i skelettjord. Se Figur 15 och avsnitt 5.1.3.
5. Vigelsjövägen i norr avvattnas till regnbäddar. Se Figur 15 och avsnitt 5.2.
6. Gång- och cykelväg avvattnas till träd med skelettjord, se Figur 15 och avsnitt 5.2.
7. Kantsten anläggs längs Estunavägens västra sida för att hindra avrinning mot byggnader. Vatten från vägen leds till regnbäddar, se Figur 15 och avsnitt 5.2.
8. Dagvatten från den planerade Diamantgatan i söder leds till träd i skelettjord, se Figur 15 och avsnitt 5.2.
9. Övriga markytor höjdsätts för avrinning mot sydväst. Se Figur 15.
10. Överskottsvatten från alla LOD-åtgärder leds via nytt ledningsnät på kvarters- respektive allmän platsmark till anslutningspunkter på kommunens ledningsnät, se Figur 15. Inför att anslutningspunkter skapas mot ledningar som i framtiden ska bytas ut måste de planerade ledningarnas läge och nivåer beaktas.
11. Mellan Estunavägen och GC-vägen anläggs ett lågstråk för transport av dagvatten från byggnaden och slänten, se Figur 22 och avsnitt 5.3.
12. Se till att det finns sekundära avvattningsstråk vid långvarig eller kraftig nederbörd som överstiger dimensionerad kapacitet, så att skador på byggnader undviks. För att hindra översvämningsskador höjdsätts området med frånlut från byggnaderna, se avsnitt 5.3.
13. Om dagvattenanläggningar placeras i områden med markföroreningar bör de förses med tät botten (till exempel en tätduk) och en tät tappledning för bortledning av fördröjt och renat dagvatten. Detta då en ökad infiltrationen riskerar att mobilisera föroreningarna i marken.



Figur 15. Schematisk skiss på hur dagvattnet kan lösas inom kvartersmark och allmän platsmark genom regnbäddar, gröna tak och träd i skelettjord. Figuren finns i större format i bilaga 2.

5.1 Dagvatten inom kvartersmark

I Tabell 9 redovisas alstrade nederbördsvolymerna från respektive typyta inom kvartersmark samt i vilken anläggning det kan utjämnas och anläggningens ytbetäckelse. Angivna ytbetäckelse motsvarar att hela volymen tas omhand i antingen regnbäddar eller träd i skelettjord eller gröna tak. För att säkerställa att dagvattnet utjämnas i anläggningarna behöver de placeras och utformas så att de kan ta emot dagvatten från alla hårdgjorda ytor. I praktiken föreslås en kombination av lösningar, men redovisade ytor ger en bild av ytbetäckelse för att omhänderta dagvattnet från kvartersmarken.

Tabell 9. Magasinsbehov inom kvartersmark för att omhänderta avrinningen från 10,5 mm nederbörd samt hur denna magasinvolym kan uppnås med regnbäddar, gröna tak och skelettjordar. Angivna ytbehov motsvarar att hela volymen tas omhand i antingen regnbäddar, skelettjordar eller gröna tak. Siffrorna i tabellen är avrundade till två värdesiffror.

Område kvartersmark	Magasinsbehov ^a [m ³]	Regnbäddar ^b [m ²]	Träd i skelettjord ^c [antal]	Grönt tak ^d [m ²]
Takyta sporthall	13	66	3	700
Takyta skolbyggnad	25	120	5	
Skolgård	67	-	13	-
Parkering ^e	24	120	5	
Totalt	130	310	26	700

a) Magasinsbehov vid 10,5 mm avrinning.

b) Beräknat utifrån magasinering enbart i fördröjningszonen med 0,2 m fördröjningsvolymdjup. D.v.s. regnbäddarna antas kunna fördröja 0,2 m³/m². Magasinering sker även i filtermaterialet, men vid större regn är denna fördröjning försumbar då vattnet ej hinna infiltrera.

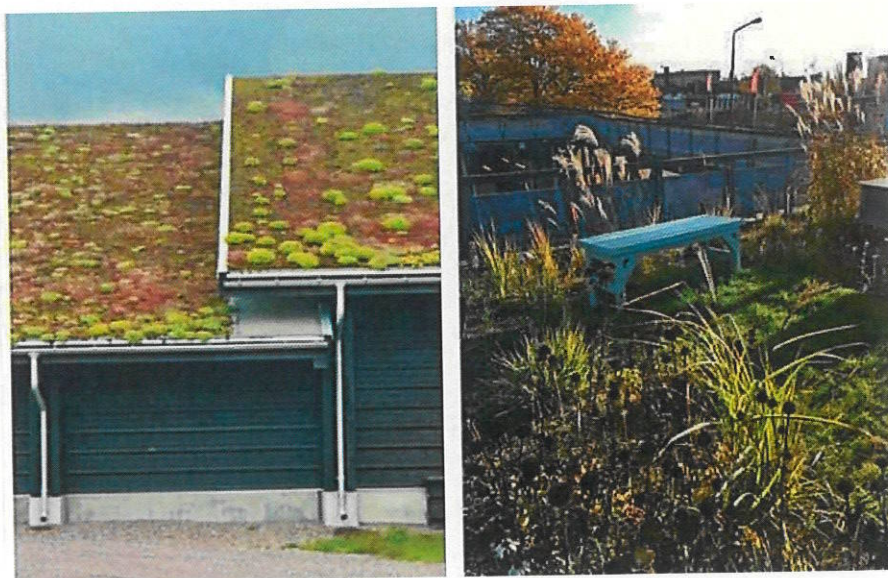
c) Beräknat utifrån att varje träd i skelettjord kan magasinera 5 m³ (förutsatt luftig skelettjord med 15 m³ rotningsbar skelettjordsvolym och 30 % porositet).

d) Beräknat utifrån att gröna tak kunna fördröja minst 20 mm nederbörd.

e) Parkeringen kan komma att bli del av allmän platsmark.

5.1.1 Dagvatten från takytor

Vi föreslår att sporthallen får ett tjock grönt tak, vilket innebär en fördröjning av nederbörden som faller på byggnaden. Tak med mer än 10 cm tjocklek bedöms kunna fördröja minst 20 mm nederbörd. För att få en bild av fördröjningsvolymen antas sporthallens tak vara cirka 1 400 m². Fördröjningsvolymen blir då cirka 28 m³, vilket är dubbelt så stor volym som behöver utjämnas. Om halva sporthallen (700 m²) får ett tjockt grönt tak klarar det den erforderliga magasinvolymen på 14 m³. Se exempel på gröna tak i Figur 16. Se även avsnitt 6 för mer generell information om gröna tak.



Figur 16. Exempel på tunna (till vänster) och tjocka (till höger) gröna tak.

Dagvatten från takytor på övriga skolbyggnader föreslås ledas med utkastare till intilliggande regnbäddar, se Figur 17. Jordarten inom planområdet är främst av finare, lerigt material med begränsad infiltrationskapacitet, regnbäddarna behöver därför förses med dränering som leder det renade vattnet vidare till dagvattensystemet.

Vi kan anta att dagvattnet fördelas jämnt över takytorna och därmed avrinner lika mycket mot framsida respektive baksida av alla husen. Magasin behöver därför skapas på respektive sida om husen. För exempelvis 250 m² takyta behövs en magasinvolym på 2,4 m³. För att utjämna 2,4 m³ volym behöver en regnbädd med 0,2 m djupt ytligt magasin ha en yta på 12 m². Se även avsnitt 6 för mer generell information om regnbäddar.



Figur 17. Bildexempel på en regnbädd (nedsänkt växtbädd) längs en husvägg. Bild: WRS.

5.1.2 Dagvatten på skolgården

Dagvatten från skolgården föreslås ledas till träd i skelettjordar, se förslag på placering i Figur 15. Placeringen kan anpassas, det viktiga är att ytorna höjdsätts så att dagvattnet avrinner till träden.

Utöver det bör gårdsytan utformas med så mycket gröna ytor som möjligt ur både dagvattensynpunkt och ur trevnadssynpunkt för skola, förskolebarn och pedagoger. Exempel på lämpliga material på förskolans gård är t.ex. gräs, sand eller barkflis. Skolgården är även en lämplig yta för att hantera skyfall. I skyfallshanteringssyfte kan exempelvis skolgården och grönytor anläggas något nedsänkta i förhållande till övrig mark. En nedsänkt grönyta är en skålformad gräsyta där vatten tillfälligt tillåts översvämma marken vid intensiva regn, se Figur 18. Ytan fungerar då som utjämningsmagasin. För barnens säkerhet är det viktigt att utforma en ev. nedsänkt yta så att det maximala vattendjupet inte blir djupare än cirka 0,2 m. Se avsnitt 5.3 för mer information om skyfallsåtgärder.

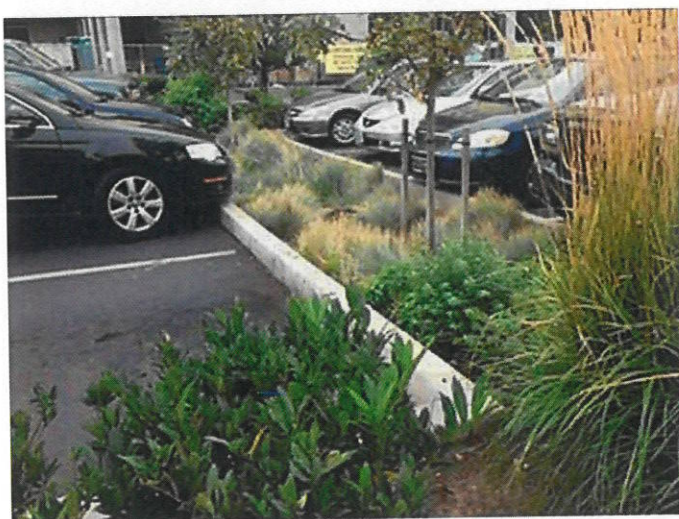
k



Figur 18. Två exempel på skålade ytor (nedsänkt grönyta) i stadsnära miljö som även kan inbjuda till lek. Foto: WRS AB.

5.1.3 Dagvatten från parkering

Parkeringen bör höjdsättas så att vattnet från parkeringen avleds västerut. Som åtgärder för parkeringen rekommenderar vi en kombination av regnbäddar och träd i skelettjord. För att leda vattnet till åtgärderna kan exempelvis rännal mot dessa anläggas. Se exempel på regnbädd vid parkering i Figur 19. Parkeringen bedöms vara en lämplig yta för skyfallshantering och mer information om detta finns i avsnitt 5.3. Ledningar för överskottsvatten anläggs under parkeringen och ansluts till kommunens huvudledning mot Sandkilen. Ledningarna hanterar även överskottsvatten från åtgärder på den planerade Diamantvägen söder om parkeringen.



Figur 19. Bildexempel på regnbädd i anslutning till en parkering. Foto: WRS.

5.1.4 Avledning från kvartersmark

Föreslagna LOD-åtgärder utformas med en dränering i botten som långsamt (6-12 h) tömmer anläggningarna på vatten för att dessa ska kunna fyllas upp igen vid nästa regntillfälle. En bräddfunktion ska finnas för avledning när utjämningsvolymen är full. Anläggningarnas dränering och bräddning kopplas till ett nytt dagvattennät inom

kvartersmark, vilket ansluts till det allmänna dagvattennätet, se förslag i Figur 15. När ledningsnätet är fullt ska bräddning kunna ske via sekundära avrinningsvägar över marken.

5.2 Dagvatten inom allmän platsmark

Den allmänna platsmarken i väster består främst av en dagvattenanläggning (Sandkilen), en mindre GC-väg samt naturmark. GC-vägen angränsar direkt till Sandkilen och att anlägga en ytterligare dagvattenåtgärd här bedöms inte möjligt då utrymme saknas och anläggningen redan idag renar den i sammanhanget begränsade avrinningen som sker.

Den allmänna platsmarken i öster utgörs av vägar och gator, en markanvändning som generellt innebär en relativt hög föroreningsbelastning. Vi föreslår att dagvattnet här utjämnas och renas i regnbäddar och i trädplanteringar med skelettjord. I Tabell 10 redovisas magasinbehovet för allmän platsmark och hur denna magsinvolym kan uppnås med träd i skelettjord och regnbäddar. Se Figur 15 för placeringsförslag och avsnitt 6 för generell information om anläggningstyperna. Träd ska ej placeras ovanpå VA-ledningar. Träd i närheten av kommande ledningar och ledningsrätter behöver stämmas av med VA-huvudmannen.

Observera att parkeringen i söder kan komma att bli del av allmän platsmark. Se avsnitt 5.1.3 för hantering av dagvatten på parkeringen samt Tabell 9 för magasinsbehov för denna.

Tabell 10. Magasinsbehov inom den östra allmän platsmarken för att omhänderta avrinningen från 10,5 mm avrinning samt hur denna magasinvolym kan åstadkommas med skelettjordar och regnbäddar. Se även Tabell 9 för utjämningsbehov på parkeringen, vilken kan bli del av allmän platsmark

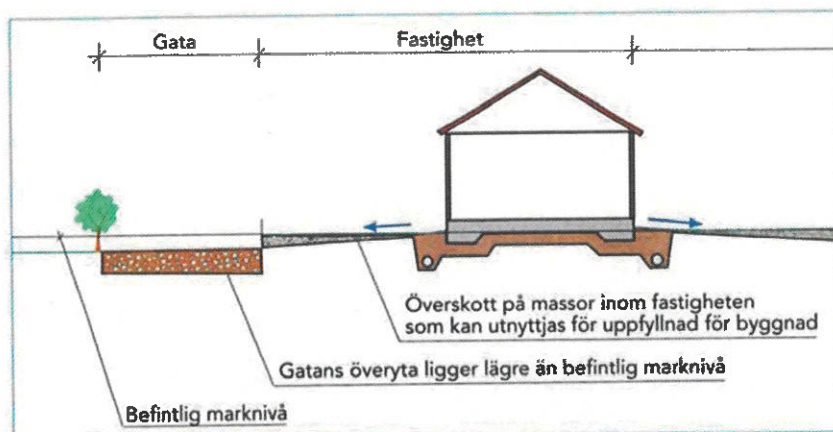
Område	Magasinsbehov ^a [m ³]	Regnbäddar ^b [m ²]	Träd i skelettjord ^d [antal]
Allmän platsmark i öster			
Estunavägen	20	98	-
Gång och cykelväg	15	-	3
Diamantvägen	7	-	2
Vigelsjövägen	8	40	

- Magasinsbehov vid 10,5 mm avrinning.
- Beräknat utifrån magasinering enbart i fördröjningszonen med 0,2 m fördröjningsvolymdjup. D.v.s. Regnbäddarna antas kunna fördröja 0,2 m³/m². Magasinering sker även i filtermaterialet, men vid större regn är denna fördröjning försumbar då vattnet ej hinner infiltrera.
- Beräknat utifrån att varje träd i skelettjord kan magasinera 5 m³ (förutsatt luftig skelettjord med 15 m³ rotningsbar skelettjordsvolym och 30 % porositet).

5.3 Skyfall/stora regn och höjdsättning

Höjdsättning ska ske så att dagvatten i första hand ska avrinna mot LOD-åtgärder enligt Figur 15. Vid skyfall och stora regn kommer dagvattenledningarnas och de föreslagna LOD-anläggningarnas kapacitet att överskridas. Vid sådana situationer kommer avrinning att ske ytledes på markytan. Marken måste därför höjdsättas med framlut från byggnaderna så att vattnet, efter att LOD-åtgärderna har fyllts, säkert kan avrinna på markytan utan att skada byggnader. Exempel på hur höjdsättning kan ske för säker

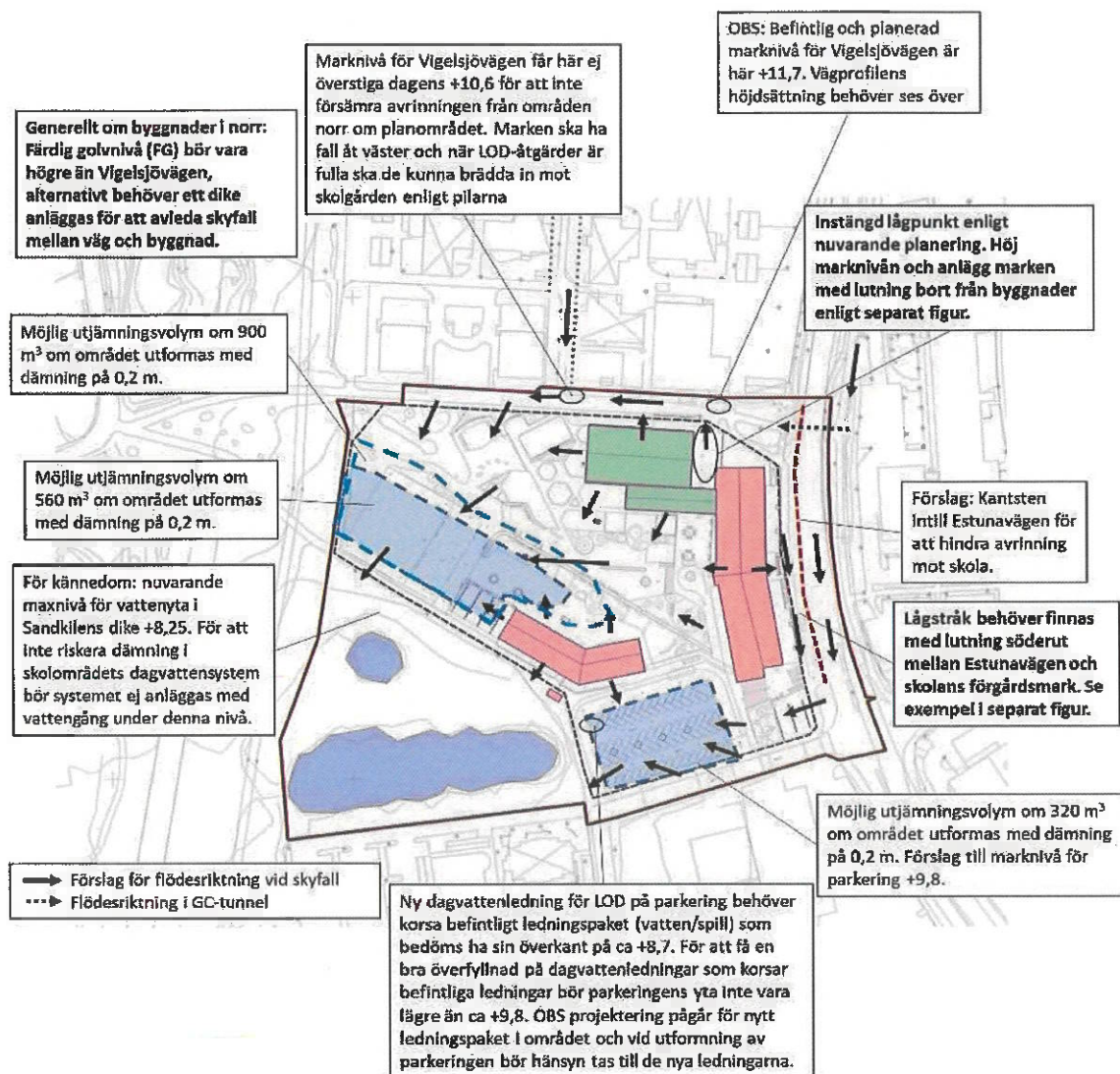
avledning, liksom viktiga aspekter att tänka på i fortsatt planutformning ges i Figur 20 och Figur 21.



Figur 20. Principskiss för höjdsättning där fastighet placeras högre än gata och med frånlut från hus. Utklipp från Svenskt Vattens publikation P105 (Svenskt Vatten, 2011).

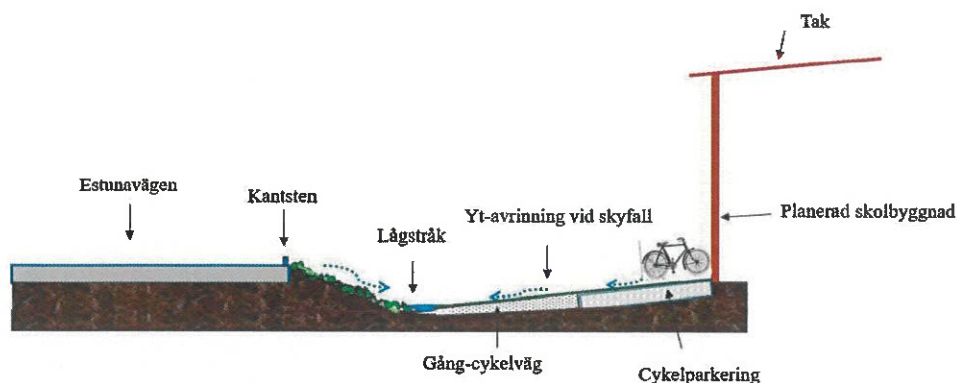
Vi har undersökt två alternativ för att hindra 100-årsregn som faller på kvartersmark från att riskera skador på omkringliggande bebyggelse samt från att belasta VA-huvudmannens anläggning Sandkilen. Alternativ 1 är att skapa skyfallsvägar från kvartersmark och förbi dammen, medan alternativ 2 är att skapa stora utjämningsvolymmer inom området. Alternativen är två ytterligheter och under fortsatt detaljutformning av området bör det diskuteras hur alternativen bäst kan kombineras. Inom planområdet finns det även behov av att skapa säkra skyfallsvägar för flöden från områden utanför planområdet. Vid val av lämplig kombination bör hänsyn tas till ett större skyfallsperspektiv i staden samt teknisk, ekonomisk och juridisk genomförbarhet. Alternativ 1 beskrivs mer ingående i avsnitt 5.3.1.

Nedan beskrivs först alternativ 2. Som nämnts i avsnitt 2.6 och 0 är alternativ 2 att flöden från dimensionerande 100-årsregn utjämnas ner till flödet för ett dimensionerande 20-årsregn innan det släpps ut till dagvattendammen Sandkilen. Utjämningsbehovet beräknas då till 940 m³ och denna volym kan exempelvis erhållas om markens höjdsättning anpassas så att vatten tillfälligt kan bli stående på parkeringsytan samt på den västra delen av skolgården, enligt Figur 21. Volymerna är framräknade utifrån 0,2 m vattendjup på 1 600 m² parkeringsyta och ett medelvattendjup på 0,2 m på 2 800 m² respektive 4 500 m² skolgård. Ytterligare volymer kan tillskapas genom att sänka marknivån på en större del av skolgården i väster. Vid utformning av de nedsänkta ytorna är det viktigt att dämningarnivåer aldrig riskerar att nå färdig golvnivå i de planerade byggnaderna och inte heller ställer sig mot fasader.



Figur 21. Förslag enligt "alternativ 2" för skyfallshantering samt viktiga aspekter kring nivåer att ta hänsyn till i fortsatt planarbete. Denna figur visar möjliga lösningar för att hantera och fördröja skyfall inom planområdet. Se Figur 23 för ett alternativ med sekundära skyfallsvägar ("alternativ 1").

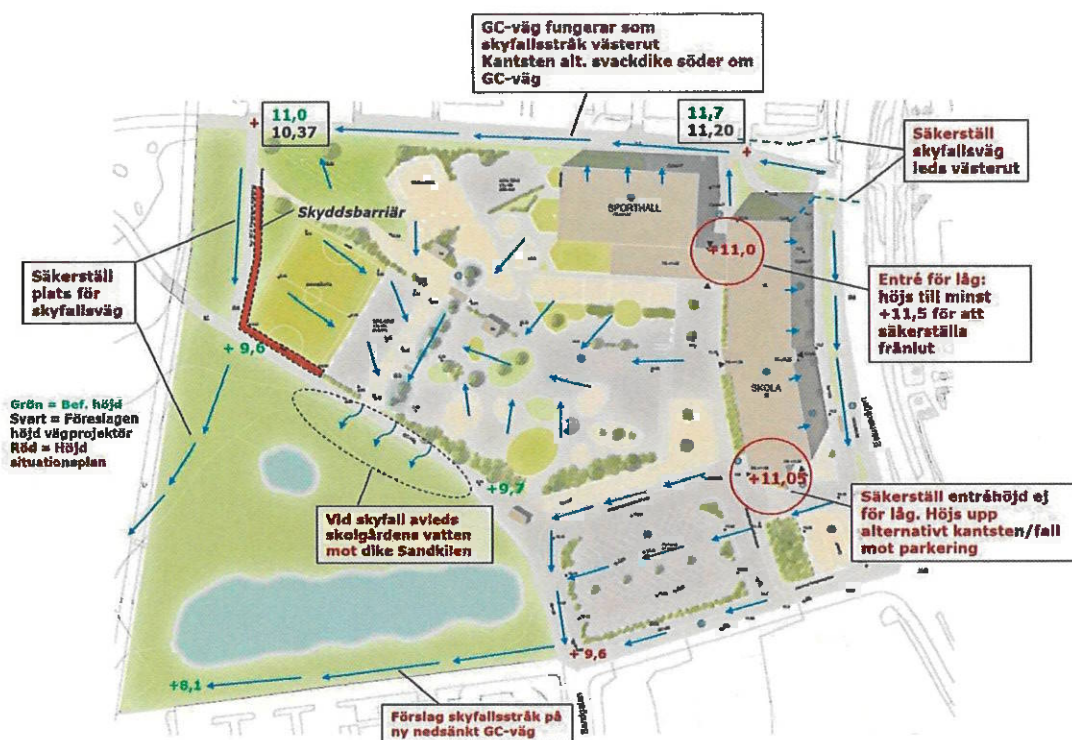
Estunavägen ligger högre än skolområdet och för att inte dagvatten från vägen ska avrinna mot skolbyggnaderna föreslås att en kantstensrad anläggs längs vägens västra sida enligt Figur 21 och Figur 22. Dagvatten från vägsälanten avrinner idag till ett grunt dike. Detta dike ersätts med föreslaget lågstråk i Figur 22.



Figur 22. Illustration av ett lågstråk framför planerad byggnad med viktiga principer för höjdsättning och marklutning. Illustration: WRS.

5.3.1 Sekundära avrinningsvägar och hantering av flöden från mark utanför planområdet vid skyfall

Som nämnts i avsnitt 2.4 belastas planområdet och Sandkilen idag av flöden från skyfall utanför planområdet. Skyfallsflödena innebär en risk för översvämningar inom planområdet liksom utanför planområdet och behöver därför hanteras i planen. För att minimera skador från skyfall kan avrinningsstråk skapas i planområdets utkanter och dessa behöver anslutas till ett avrinningsstråk som skapas hela vägen från planområdets södra del till Norrtäljeån. Den senare sträckan ligger utanför ramen för denna utredning och utreds därför separat. I Figur 23 beskrivs flödesriktningar och förslag till möjliga avrinningsstråk schematiskt.



Figur 23. Förslag till sekundära avrinningsvägar för att hantera skyfall från planområdet samt från mark utanför området. Bakgrundsbild: illustrationsplan utformning A (LBE arkitekt AB, 2021).

I planens norra del föreslås befintlig GC-väg byggas om och höjdsätts så att vattnet vid skyfall avrinner rakt västerut längs med vägen (Figur 23). Framtaget förslag på ändrad höjdsättning på GC-vägen i öster (+11,20) innebär en sänkning med ca 0,5 meter jämfört med dagens nivå, vilket hindrar att vattnet rinner norrut eller ställer sig utmed skolbyggnaden i söder. Skolbyggnadens norra entré behöver dock höjas med ca 0,5 m för att säkerställa att vattnet rinner mot GC-vägen. GC-vägen föreslås ha ett tvärfall (sidolutning) mot söder där en förhöjd kantsten, alternativt ett skålformat dike möter upp (se princip i figur 22). Den nya föreslagna höjdsättningen på GC-vägen i väster på +10,37 innebär en sänkning på ca 0,63 m från dagens nivå. Detta möjliggör säker avledning av skyfall västerut och runt skolområdet. Utformningen av anslutning till befintlig GC-väg väster om planområdet behöver dock utredas vidare.

I planens västra område föreslås en skyfallsväg som avleder vattnet söderut utmed ny GC-väg. Då delar av området i nuläget ligger utanför planområdet (jämför Figur 12), föreslår vi att kommunen undersöker möjligheten att utöka plangränsen västerut för att reservera mark för skyfallsstråket. Höjdsättningen av befintlig GC-väg (bef. höjd ca +9,6) som korsar föreslaget skyfallsstråk kan komma att behöva sänkas något för att inte dämna avrinnande vatten norrifrån.

Skyfallsflöden från skolgården inom kvartersmark föreslås avledas mot Sandkilens inloppsdike enligt Figur 23. I det markerade området har GC-vägen en naturlig lågpunkt och vid ett kraftigt skyfall bedömer vi (i samråd med Norrtälje Vatten och Avfall, NVAA, 2021, muntl. ref.) att påverkan från detta vatten på Sandkilen är ringa i sammanhanget, då det inkommande vattnet till försedimenteringsdammen kommer brädda förbi dammen, då denna kommer att vara full på grund av de extremt höga inkommande flödena.

I planens sydöstra del föreslås det lokalt genererade skyfallsflödet avledas åt sydväst utmed den provisoriska parkeringen, enligt nuvarande förslag till höjdsättning. Vid detaljprojektering bör det dock säkerställas att entrénivån på +11,05 inte innebär en översvämningsrisk. Med rätt höjdsättningen av parkeringsytan och ytorna intill entrén kan dock detta säkerställas utan några större åtgärder.

Slutligen föreslås att de skyfallsflöden som kommer till planområdets södra delar från angränsande mark i öster avleds åt sydväst, söder om Sandkilen, tillsammans med flöden från parkeringsytan. Marken lutar naturligt åt väster och GC-vägen kan fungera som avledningsstråk. Denna bör då sänkas ner och breddas för att hantera skyfallsflödena. Det behöver också säkerställas att vattnet inte riskerar att rinna in på kvartersmarken söder om Sandkilen, t.ex. genom att anlägga en slänt med lutning norrut, eller med hjälp av förhöjd kantsten mot söder. Vi rekommenderar att utformningen av denna sträcka bör utredas vidare och säkerställas genom en uppdaterad skyfallsmodellering.

Vid ett 100-års regn behöver skyfallsflödet ledas vidare söderut till Norrtäljeån när det har passerat dagvattendammen Sandkilen. För att säkerställa denna skyfallsväg kommer kommunen utreda förutsättningar och möjligheter för en säker avledning av vattnet, utan att riskera allvarlig påverkan på väg 76 eller kringliggande fastigheter. Vid tidpunkten för färdigställandet av denna rapport pågår ett sådant utredningsarbete parallellt på beställning av Norrtälje Kommun.

6 Översiktlig/teknisk beskrivning av dagvattenanläggningar

6.1 Gröna tak

Gröna tak är beväxade tak som oftast planteras med sedumarter eller andra växter som är toleranta mot både vatten och torka. Genom lagring av vatten i växtbädden och genom evapotranspiration kan de kraftigt minska avrinningen från taket. Ytterligare fördelar med gröna tak är att de förbättrar dagvattenkvaliteten, förbättrar luftkvaliteten och isolerar byggnaden mot både köld och värme. Vilket ger minskade driftkostnader, förlänger takets livslängd, reducerar "heat island" effekt (det vill säga: en ökning av lufttemperaturen i stadsmiljön), ger livsmiljö för djur och växter och är estetiskt tilltalande.

Nackdelar med gröna tak är högre konstruktionskostnader, att de endast är lämpliga för tak utan eller med små lutningar (25–30 grader eller mindre) och att de kan vara för tunga för befintliga tak. Exempel på lutande gröna tak i Sverige visas i Figur 24.



Figur 24. Lutande gröna tak i Sverige. (Veg Tech, 2019)

I regel består gröna tak av ett vattentätt membran för att skydda taket, ett dräneringslager, en rotbarriär, ett filtertyg, en jordvolym och vegetation. Gröna tak kan indelas i extensiva (grund jordvolym) och intensiva (djup jordvolym). Extensiva gröna tak har ett ca 5 cm djupt jordlager och rätt utformat kan de minska avrinningshastigheten av dagvatten för alla nederbördstillfällen. Intensiva gröna tak är ofta tjocka, över 15 cm och har flera arter. De intensiva gröna taken har en bättre förmåga att lagra och fördröja större regn. Det är dock viktigt att komma ihåg att så snart magasinsvolymen är fylld kommer även gröna tak att brädda med samma intensitet som regnet faller med.

6.2 Regnbäddar

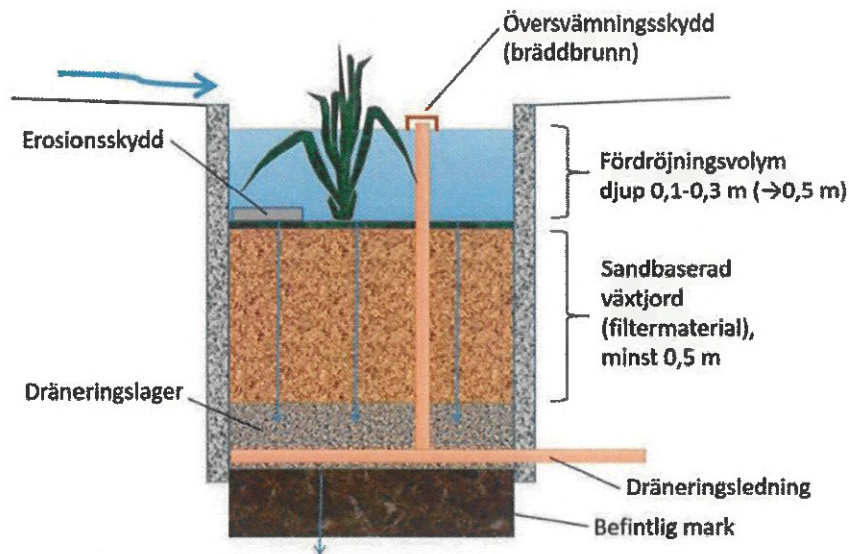
Regnbäddars uppbyggnad kan anpassas till platsspecifika förhållanden och önskat utseende, vilket innebär att de kan se väldigt olika ut (Figur 19 och Figur 25). Samma beståndsdelar förekommer dock i de flesta anläggningar: inlopp, erosionsskydd, fördröjningszon, filtermaterial, avvattning och dränering (Figur 26). I den övre delen av växtbädden konstrueras en fördröjningszon (100–300 mm djup) där vattnet kan magasineras och kan bli stående en kortare period.

Regnbäddar har relativ hög reningsgrad, beroende på djup och material. Reningskapacitet avseende partikelbundna föroreningar (t.ex. fosfor) kan nå upp till 80–90 % (Blecken, 2016). Regnbäddar har även förmåga att avskilja olja och organiska miljögifter från dagvattnet.



Figur 25. Exempel på regnbäddar för takvatten typ förgårdsmark, Stockholm. (Nacka kommun, 2018).

f



Figur 26. Principiell uppbyggnad av en regnbädd (nedsänkt eller upphöjd växtbädd). Illustration WRS AB.

Utformningen av regnbäddar beror på platstillgång, utjämningsbehov och filtersubstratets egenskaper i växtbädden. Som en tumregel bör ytan motsvara ca 5–10 % av tillrinnande hårdgjord yta, beroende på hur stor andel av årsnederbörden som ska kunna ledas via växtbädden.

6.3 Träd i skelettjord

Vi rekommenderar att flera av de träd som planteras i området anläggs med skelettjord, Figur 27. Det är viktigt att intaget till skelettjorden har en hög kapacitet så att vatten inte blir stående på gården under längre perioder.



Figur 27. Exempel gatuutformning och träd i skelettjord på Strandbodgatan i Uppsala. Foto WRS AB.

Beroende på hur skelettjorden utformas kommer träden att kunna ta emot olika mycket vatten. Träden har även ett vattenbehov som måste tillgodoses vilket gör trädplanteringen lämpliga att använda för utjämning av dagvatten. Rekommenderad rotningsbar skelettjordsvolym per träd är 15 m³, exklusive bärlager och överbyggnad, dvs. endast skelettjordslagret (Stockholms stad, 2017). Trädrötterna behöver ges möjlighet att växa obegränsat i minst två riktningar. Ovanpå delar av skelettjorden kan en hårdgjord beläggning anläggas för t.ex. köryta. Skelettjordar avskiljer främst partikelbundna föroreningar, med en reningseffekt för dessa på 50–90 procent.

6.4 Dagvattenåtgärder för konstgräsplaner

På skolgården finns idéer att anlägga konstgräsplaner. Idag är det känt att konstgräsplaner med gummigranulat är en källa till mikroplastföroreningar i dagvatten. Det mest effektiva sättet att undvika mikroplastutsläppen är att anlägga konstgräsplan utan gummigranulat. Det bör också nämnas att det pågår arbeten på EU-nivå med att förbjuda konstgräsplaner med gummigranulat (Aftonbladet, 2020). Om gummigranulat ändå används som underlag i konstgräsplanerna föreslår vi att Naturvårdsverkets vägledning för konstgräsplaner följs (Naturvårdsverket, 2020). I vägledningen finns inga specifika åtgärder framtagna och den beskriver att åtgärdsbehovet är platsspecifikt. Det finns dock olika åtgärder och exempelvis har Uppsala kommun beslutat om principer för åtgärder inom kommunen, bland annat följande (Mynewsdesk, 2018):

- *Fällor i brunnar runt konstgräsplaner som fångar upp granulat.*
- *Avborstningsstationer vid utgångar från planer.*
- *Informationsskyltar om granulat vid alla konstgräsplaner och information till föreningar.*
- *Asfaltering runt konstgräsplaner för snöuppläggning. Underlättar återföring av granulat till planen.*

7 Dagvattenhantering under byggskedet

7.1 Rening av länsvatten vid schaktning

Under ett byggskede när avbanade ytor ligger öppna under en längre tid avges stora mängder finkornigt material till dagvattnet. I Norrtälje kommuns dagvattenstrategi står det följande om dagvattenhantering under byggskedet: *”Åtgärder för att rena läns hållningsvatten, det vill säga det vatten som kan uppstå vid byggarbeten i form av regnvatten, inträngande grundvatten och processvatten, ska vid behov genomföras innan utsläpp till recipient/ledningsnät.”* (Norrtälje kommun, 2016). Exempel på reningsåtgärder under byggskede är sedimentationsbassänger och sedimentationscontainrar. För att öka reningseffekten kan kemikalier tillsättas så att sedimentationsprocessen eller flotationsprocessen påskyndas i exempelvis en container (SBUF, 2007). Om dagvattnet under byggskede leds orenat direkt till Sandkilen finns det en risk att dess sediment behöver rensas med kortare intervall än idag.

7.2 Temporär parkering i sydost

Det finns planer på att inledningsvis bygga skolbyggnaderna i nordost och under en övergångsperiod anlägga en temporär parkering på platsen för den planerade södra skolbyggnaden. Parkeringsytor och vägar är kända föroreningskällor för dagvatten och för att inte riskera ökad föroreningsbelastning under övergångsperioden föreslår vi dagvattnet hanteras i de regnbäddar som föreslås för skolbyggnaden, se Figur 15.

8 Kostnadsuppskattning, drift och skötsel av föreslagna åtgärder

En övergripande kostnadsuppskattning har tagits fram för de anläggningar som föreslås i rapporten, se Tabell 11. Kostnaderna är schablonkostnader från en rapport framtagen åt Stockholm Stad (WRS, 2016). Observera att priset kan variera mycket beroende på förhållanden som råder på platsen samt på externa faktorer. Vid ny-/ombyggnation av ett område brukar merkostnaden för dagvattenlösningar vara förhållandevis låg i relation till övriga byggkostnader.

Exempelvis kostar regnbäddar i snitt ca 1 400–3 200 kr/m² vilket innebär att en växtbädd på 5 m² skulle kosta ca 7 000–16 000 kr. Som jämförelse kostar en plantering med enklare busk- eller örtvegetation ca 1 500 kr/m².

Priset på gröna tak har beräknats till mellan 370 och 850 kr/m².

Hur mycket ett träd i skelettjord kostar beror på om det redan finns ett befintligt träd, om marken och ledningar måste dras om eller om trädet planteras i samband med nybyggnation. Uppskattningsvis är kostnaden ungefär 60 000 kr/träd vid nybyggnation. Att plantera träd på traditionellt sätt utan skelettjord kostar ca 25 000 kr/träd.

Tabell 11. Översiktlig kostnadsuppskattning för anläggande av dagvattenlösningar. Källa: WRS (2016)

Anläggning	Pris
Växtbädd, nedsänkt	1 400–3 200 kr/m ²
Gröna tak	370–820 kr/m ²
Träd i skelettjord	60 000 kr/träd (120 000–350 000 kr/träd i befintlig stadsmiljö beroende på ev. konflikter med ledningar i mark)

Samtliga föreslagna anläggningar kräver underhåll för att fungera och bidra till en långsiktig dagvattenhantering. Regnbäddar kräver löpande underhåll i form av ogräsrensning och växtskötsel som en vanlig rabatt. De kan även sätta igen och det är då viktigt att återställa bädden genom att luckra upp eller byta ut översta lagret.

Skötsel av gröna tak innebär rensning av ogräs, kompletterande sådd eller eventuell gödsling. Till skelettjordar anläggs tillhörande brunnar som inlopp för dagvatten, brunnarnas sandfång behöver rensas regelbundet.

Det är viktigt att ta fram en skötselplan för alla typer av anläggningar för att säkerställa funktionen och kapaciteten. Skötselbehoven har sammanfattats i Tabell 12.

f

Tabell 12. Skötselbehov och -intervall för föreslagna dagvattenlösningar

Åtgärd	Intervall
Gröna tak	
1. Se till att avrinningen kan ske obehindrat. Rensning av ogräs och dött växtmaterial samt eventuell komplettering av växter.	Cirka vart annat år
Regnbäddar	
1. Se till att bräddutloppet inte placeras på bäddytan utan bräddar först när utjämningsvolymen fyllts.	Vid drifttagande
2. Översyn av utlopp och bräddning, rensa ogräs, ta bort dött växtmaterial, eventuell återinplantering av växter och uppluckring av bäddytan	1 gång om år
3. Byte av filtermaterial	Cirka var 15:de år eller om bädden satt igen
Träd i skelettjord	
1. Rensning av sandfång i inloppsbrunnar	Med samma periodicitet som övriga rännstensbrunnar i nätet, minst 1 gång per år
2. Bevattning under etableringstiden	Under etableringstiden

f

9 Hårdgörningsgrad för skolgården

Dimensioneringen i denna rapport utgår från att skolgårdens yta utgörs av grusyta som är hårt packad. En sådan yta har en avrinningskoefficient på 0,4 vilket är ungefär hälften av vad man räknar med för en asfalterad yta. I en detaljplan får kommunen bestämma om markytans utformning och höjdläge enligt 4 kap. 10 § PBL. För att säkerställa att hela skolgårdens yta inte hårdgörs i framtiden, kan kommunen i detaljplanen ange att ytan t.ex. maximalt får hårdgöras till 50 %. Det kan åstadkommas genom antingen en kombination av hårdgjorda och genomsläppliga ytor, eller genom att använda ett material med en genomsnittlig avrinningskoefficient på 0,4 på hela ytan.

10 Bedömda effekter av föreslagna åtgärder

För att utvärdera effekten av åtgärdsförslagen för dagvattenhantering har ytterligare belastningsberäkningar i beräkningsmodellen Stormtac gjorts. Belastningen från nuvarande markanvändning och framtida markanvändning utan LOD har jämförts med framtida markanvändning med LOD. Tabell 13 visar resultatet från föroreningsberäkningar för hela planområdet vid nuvarande belastning och framtida belastning med föreslagna åtgärder. Den totala föroreningsbelastningen från hela planområdet minskar efter exploatering i och med föreslagna dagvattenåtgärder.

Vi bedömer därmed att planen, med LOD-åtgärder, inte riskerar att motverka Norrtäljeåns förutsättningar till att uppfylla gällande miljö kvalitetsnormer. Som jämförelse är beräknad belastning efter införande av LOD-åtgärder lägre än den från ett typiskt villaområde med samma yta som planområdet. Ytterligare rening sker dessutom i VA-huvudmannens dagvattendamm Sandkilen inom planområdet innan dagvattnet når Norrtäljeån.

Om sekundära avrinningsvägar för skyfall skapas enligt förslag i avsnitt 5.3.1 innebär även planen minskade översvämningsrisker jämfört med dagens situation.

Tabell 13. Beräknad närings- och föroreningsbelastning från hela planområdet innan och efter exploatering med och utan LOD. Mängderna fosfor, kväve och partiklar (SS) är angivna i kg/år medan övriga föroreningar är angivna i g/år

Ämne	Enhet	Totalt nuvarande belastning	Totalt framtida belastning	Totalt framtida belastning med LOD	Förändring med LOD jämfört med nuläge (%)
P	kg/år	1,3	1,3	0,70	-46
N	kg/år	20	24	12	-40
Pb	g/år	80	81	25	-69
Cu	g/år	210	210	83	-60
Zn	g/år	530	590	140	-74
Cd	g/år	3,5	4,1	1,1	-69
Cr	g/år	61	59	25	-59
Ni	g/år	53	55	22	-58
Hg	g/år	0,48	0,46	0,33	-38
SS	kg/år	490	500	190	-61
BaP	g/år	0,18	0,21	0,083	-54
PBDE	g/år	0,17	0,22	0,10	-41

11 Slutsatser

- Dagvattenhanteringen inom planområdet planeras så att avrinningen från 10,5 mm nederbörd utjämnas och renas i LOD-åtgärder inom planområdet.
- Som LOD-åtgärder föreslås en kombination av lösningar. Sporthallen anläggs med grönt tak, medan övriga tak och ytor inom planområdet avvattas till regnbäddar och träd i skelettjord innan dagvattnet släpps ut till kommunalt dagvattennät.
- Om dagvattenanläggningar placeras i områden med markföroreningar bör de förses med tät botten (till exempel en tätduk) och en tät tappledning för bortledning av fördröjt och renat dagvatten. Detta då en ökad infiltrationen riskerar att mobilisera föroreningarna i marken.
- Med genomförande av åtgärdsförslagen innebär planen att den beräknade föroreningsbelastningen på ytvattenförekomsten Norrtäljeån minskar. På så vis bedömer vi att planen inte riskerar att motverka Norrtäljeåns förutsättningar till att uppfylla gällande miljökvalitetsnormer.
- För att inte riskera skador på bebyggelse vid skyfall krävs att planerade nivåer för färdigt golv hamnar över omkringliggande markytors nivåer och att höjdsättningen görs med frånlut från byggnaderna. Övergripande förslag till ändrade marknivåer att ta hänsyn till i fortsatt planarbete samt förslag på skyfallsvägar finns i denna utredning. Dessa innefattar bl.a. ny höjdsättning av GC-vägen i norr samt ny höjdsättning på skolbyggnaden för att säkerställa ett fall norrut mot GC-vägen. En skyfallsväg väster om skolgården föreslås, vilken kan säkerställas genom en utökning av planområdesgränsen västerut. Skyfallsflöden från planområdets östra delar föreslås avledas söder om dammen Sandkilen. De föreslagna skyfallsvägarna behöver utredas vidare i modelleringsarbetet som Kommunen påbörjat, detta för att ytterligare säkerställa att inga översvämningrisker föreligger, både inom och utanför planområdet.
- I denna utredning finns förslag till två alternativ för att hindra 100-årsregn som faller inom planområdet från att riskera skador på omkringliggande bebyggelse samt från att belasta VA-huvudmannens anläggning Sandkilen. Alternativ 1 är att skapa skyfallsvägar från kvartersmark och förbi dammen medan alternativ 2 är att skapa stora utjämningsvolymmer inom området. Alternativen är två ytterligheter och under fortsatt detaljutformning av området bör det diskuteras hur alternativen bäst kan kombineras. Vid val av lämplig kombination bör hänsyn tas till ett större skyfallsperspektiv i staden samt teknisk, ekonomisk och juridisk genomförbarhet. Vi rekommenderar alternativ 1 som huvudalternativ, dock bör man om möjligt skapa möjligheter till viss lokal fördröjning på skolgården, för att minska flödena vid skyfall.
- Vid skyfall bedöms även dagvatten från större områden norr och öster om planområdet rinna in i planområdet med konsekvensen att mark inom och utanför planområdet riskerar översvämning. I denna rapport har vi gett exempel på hur sekundära avrinningsvägar på allmän platsmark runt skolområdet och Sandkilen kan skapas. När skyfallsflödet lämnar planområdet behöver det ledas vidare söderut till Norrtäljeån. För att säkerställa denna skyfallsväg kommer kommunen

utreda förutsättningar och möjligheter för en säker avledning av vattnet, utan att riskera allvarlig påverkan på väg 76 eller kringliggande fastigheter.

12 Referenser

- AFRY, 2020. Hydrodynamik Beräkning av Max Flöde och Ackumulerade Flöde - Skyfallsanalys Övre Bryggårdsgärdet, Norrtälje kommun. Granskningshandling.
- AFTONBLADET, 2020. Så kämpar svensk fotboll mot ett totalförbud [internet]. Aftonbladet. Tillgängligt: <https://www.aftonbladet.se/a/vAmVwm> [Hämtad 2021-1-14].
- BLECKEN, G., 2016. Kunskapssammanställning Dagvattenrening. Svenskt Vatten AB, Nr. 2016–05.
- BOVERKET, 2020. Rikshintressen [internet]. Tillgängligt: <http://gis2.boverket.se/apps/js/www/riksintressen/> [Hämtad 2020-5-29].
- GOLDER ASSOCIATES, 2006. SPIMFAB Miljöteknisk markundersökning av fastigheten Magasinet 19. Nr. 10–1799.
- GOOGLE MAPS, u.å. <https://www.google.se/maps>.
- LBE ARKITEKT AB, 2021. Illustrationsplan utfromning A Kungsängsliljan.
- LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLM, 2020. <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=7b933d2ea9084c4dab4bfe38dd87f7ec>.
- MYNEWSDESK, 2018. Kommunen fastställer principer för konstgräsplaner [internet]. Mynewsdesk. Tillgängligt: <https://www.mynewsdesk.com/se/uppasalakommun/pressreleases/kommunen-faststaeller-principer-foer-konstgrasplaner-2802365> [Hämtad 2020-11-1].
- NACKA KOMMUN, 2018. <https://www.nacka.se/48e89c/contentassets/ecc61b0e1f824401bca8cc4705aa03aa/bilaga-9-anvisningar-for-dagvattenhantering.pdf>.
- NATURVÅRDSVERKET, 2020. Skyddad natur [internet]. Tillgängligt: <https://skyddadnatur.naturvardsverket.se/> [Hämtad 2020-5-29].
- NATURVÅRDSVERKET, 2020. Vägledning konstgräsplaner [internet]. Naturvårdsverket. Tillgängligt: <https://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledningar/Plast-och-mikroplast/Konstgrasplaner/> [Hämtad 2020-11-1].
- NORRTÄLJE KOMMUN, 2016. Dagvattenpolicy för Norrtälje kommun [internet]. Tillgängligt: <https://www.norrtalje.se/globalassets/stad-och-trafik/norrtalje-vaxer/overgripande-strategier/fordjupad-dagvattenpolicy-for-norrtalje-kommun.pdf> [Hämtad 2020-5-18].
- NORRTÄLJE KOMMUN, 2017. Dagvattenstrategi för Norrtälje kommun - Kommunala riktlinjer [internet]. Tillgängligt: <https://www.norrtalje.se/globalassets/kommun-och-politik/moten-handlingar-och-protokoll/kommunfullmaktige-sammantrader/dagordning-for-sammantradet-den-6-november-2017/08d-dagvattenstrategi-for-norrtalje-kommun---kommunala-riktlinjer.pdf> [Hämtad 2020-5-18].
- NVAA, 2021. Avstämning skyfall Kungsängsliljan detaljplan 22/4 2021. Mötesanteckning.
- OPENSTREETMAP FOUNDATION, 2020. OpenStreetMap © OpenStreetMaps contributors. Licens CC BY-SA.
- RIKSANTIKVARIEMÅNDET, 2020. Fornsök [internet]. Tillgängligt: <https://app.raa.se/open/fornsok/> [Hämtad 2020-5-29].
- SBUF, 2007. Rening av länsvattnet vid schaktning.
- SCALGO, 2020. Scalgo Live [internet]. Tillgängligt: <https://scalgo.com/live/> [Hämtad 2020-5-7].

f

- SGU, 2020. Kartvisare [internet]. Jordarter 1:25000 - 1:100000. Tillgängligt: <https://apps.sgu.se/kartvisare/kartvisare-jordarter-25-100.html> [Hämtad 2020-4-22].
- SMHI VATTENWEBB, 2020. Delavrinningsområde 9199 [internet]. Tillgängligt: <https://vattenwebb.smhi.se/modelarea/> [Hämtad 2020-9-22].
- STOCKHOLMS STAD, 2017. Växtbäddar i Stockholms stad - En handbok 2017. Stockholm.
- STORMTAC, 2018. Version 18.3.2.
- STORMTAC, 2020. StormTac Web - database v.2020-02-14. Nr. v. 2020-02-14.
- SVENSKT VATTEN, 2011. P 105 Hållbar dag- och dränvattenhantering. Svenskt Vatten AB.
- SVENSKT VATTEN, 2016. Publikation P110 - Avledning av dag-, drän-, och spillvatten. Stockholm: Svenskt Vatten.
- VEG TECH, 2019. Sedumtak [internet]. Tillgängligt: <https://www.vegtech.se/sedumtak---grona-tak/sedumtak/> [Hämtad 2019-12-5].
- VISS VATTENINFORMATIONSSYSTEM SVERIGE, 2020. Norrtäljeån SE663002-166254 [internet]. Norrtäljeån. Tillgängligt: <http://viss.lansstyrelsen.se> [Hämtad 2020-5-11].
- WRS, 2016. Kostnadsberäkningar av exempellösningar för dagvatten.
- WSP, 2020. MIFO-Riskklass FAS 1.

13 Bilagor

13.1 Bilaga 1. Stormtac indata och resultatrapport

StormTac Web v20,2,2

Filnamn: 1559 Magasinet och Tälje -uppdaterad JAr

Datum: 2021-04-23

Resultatrapport StormTac Web

I denna resultatrapport redovisas in- och utdata (resultat) från simulering med StormTac Web,

1. Avrinning

1.1 Indata

Avrinningsområden

Volymavrinningskoefficienter ϕ_v och area per markanvändning (ha).

Markanvändning	ϕ_v	A1 Innan exploatering	A2 Efter exploatering
Väg 1 (Lokalgator)	0,80	0,21	0,21
Väg 5 (Estunavägen)	0,80	0,19	0,19
Parkering	0,80	0,28	0,29
Ytvatten	1,00	0,30	0,30
Ängsmark	0,10	1,8	0,64
Takyta	0,90	0,21	0,40
Betongplatta	0,80	0,60	0,21
Grusyta	0,40	0	1,5
Totalt	0,52	3,6	3,7
Reducerad avrinningsyta (hared)		1,7	2,1
Reducerad dim, area (hared)		1,7	2,1

1.2 Utdata

Flöden

		A1 Innan exploatering	A2 Efter exploatering
Tot, avrinning, årsmedel	m ³ /år	13000	15000

f

2. Föroreningstransport

2.1 Utdata

Föroreningsmängder (dagvatten+basflöde) utan rening

Föroreningsmängder (kg/år)

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP	PBDE 47	PBDE 99	PBDE 209
A1	Innan exploatering	1,3	20	0,080	0,21	0,53	0,0035	0,061	0,053	0,00048	490	0,00018	0,0000020	0,0000028	0,00017
A2	Efter exploatering	1,5	24	0,081	0,21	0,59	0,0041	0,059	0,055	0,00046	500	0,00021	0,0000024	0,0000033	0,00021

Föroreningsmängder (kg/ha/år) (dagvatten+basflöde) utan rening

P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP	PBDE 47	PBDE 99	PBDE 209
kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år	kg/ha/år
0,36	6,1	0,022	0,057	0,15	0,0010	0,016	0,015	0,00013	140	0,000054	0,00000060	0,00000084	0,000052

Föroreningshalter (µg/l) (dagvatten+basflöde) utan rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP	PBDE 47	PBDE 99	PBDE 209
A1	Innan exploatering	100	1600	6,2	16	41	0,27	4,7	4,1	0,037	38000	0,014	0,00015	0,00022	0,014
A2	Efter exploatering	89	1600	5,5	14	40	0,27	4,0	3,7	0,031	34000	0,014	0,00016	0,00022	0,014

4. Föroreningsreduktion

4.2 Utdata

Renings effekter (%). Sammanvägd reningseffekt för föreslagna åtgärdsförslag

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP	PBDE 47	PBDE 99	PBDE 209
A1	Innan exploatering														
A2	Efter exploatering	48	53	69	61	76	74	59	60	45	63	60	50	50	50

Avskild mängd (kg/år) (dagvatten + basflöde) efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP	PBDE 47	PBDE 99	PBDE 209
A1	Innan exploatering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A2	Efter exploatering	0,64	13	0,056	0,13	0,45	0,0030	0,035	0,033	0,00021	320	0,00012	0,0000012	0,0000017	0,00010

f

Summa belastning kg/år efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP	PBDE 47	PBDE 99	PBDE 209
A1	Innan exploatering	1,3	20	0,080	0,21	0,53	0,0035	0,061	0,053	0,00048	490	0,00018	0,0000020	0,0000028	0,00017
A2	Efter exploatering	0,70	12	0,025	0,083	0,14	0,0011	0,025	0,022	0,00026	190	0,000083	0,0000012	0,0000017	0,00010

Summa belastning kg/ha/år efter rening

#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP	PBDE 47	PBDE 99	PBDE 209
A1	Innan exploatering	0,36	5,7	0,022	0,057	0,15	0,00097	0,017	0,015	0,00013	140	0,000051	0,00000055	0,00000078	0,000049
A2	Efter exploatering	0,19	3,1	0,0068	0,022	0,038	0,00029	0,0066	0,0060	0,000069	51	0,000023	0,00000032	0,00000045	0,000028

Summa föroreningshalt µg/l efter rening

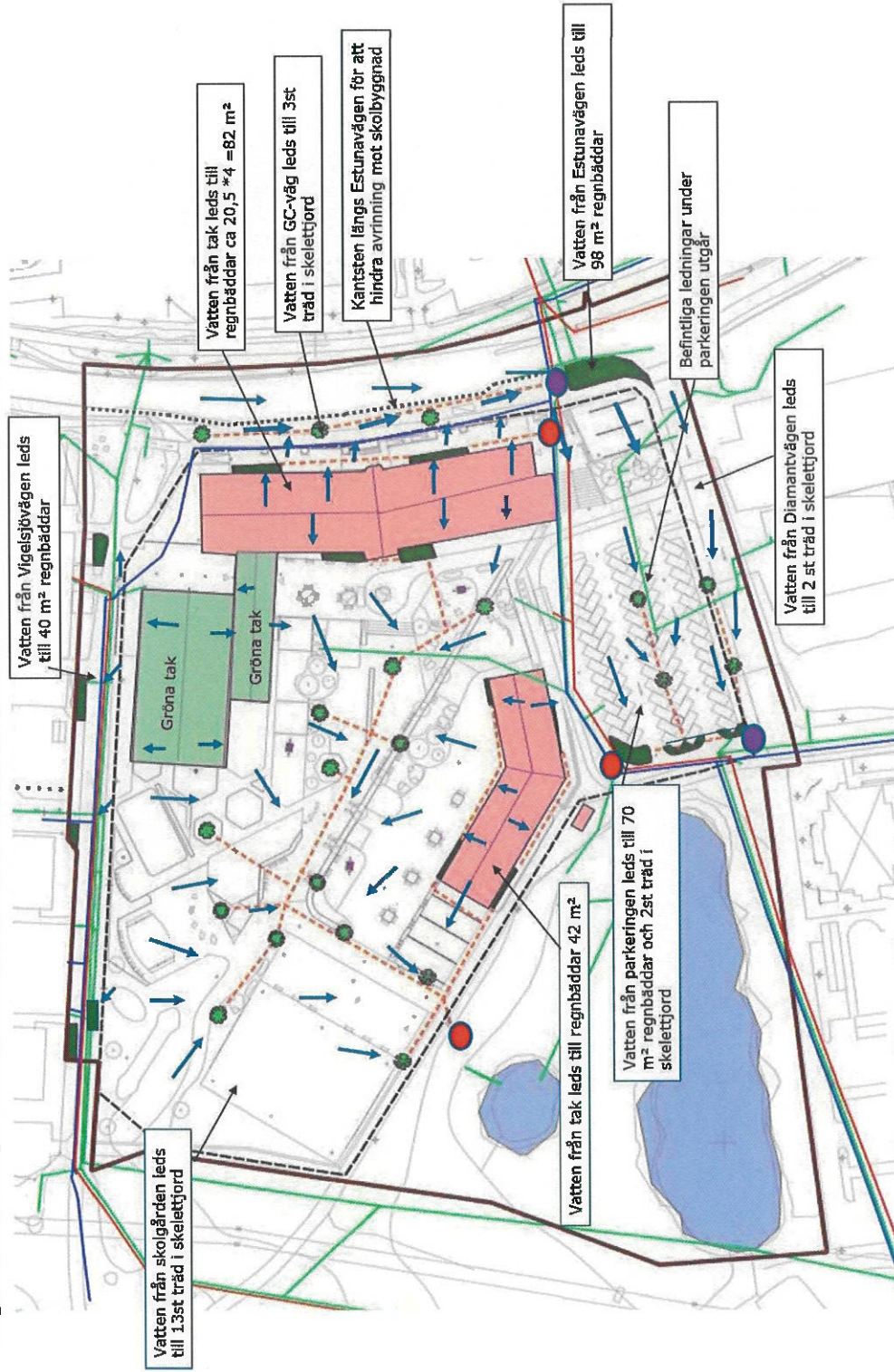
#	Kommentar	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	BaP	PBDE 47	PBDE 99	PBDE 209
A1	Innan exploatering	100	1600	6,2	16	41	0,27	4,7	4,1	0,037	38000	0,014	0,00015	0,00022	0,014
A2	Efter exploatering	47	770	1,7	5,6	9,4	0,072	1,6	1,5	0,017	13000	0,0056	0,000080	0,00011	0,0069

13.2 Bilaga 2. Schematisk skiss för föreslagen dagvattenhantering

f

Bilaga 2. Schematisk skiss för föreslagen dagvattenhantering

Dagvattenutredning för Kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera, Norrtälje



Notera: Ytor och storleken på anläggningar är utritade i illustrations syfte

- Teckenförklaring :**
- Plangräns
 - Kvarterets
 - Förslag av drv-ledning
 - Avrinningsvägar
 - Kantsten
 - Gröna tak
 - Träd i skelettjord
 - Gröna tak
 - Regnbäddar
 - Föreslagen förbindelsepunkt kvarter resp. alln. platsmark

PM

Kompletterande dagvattenutredning för alternativ utformning av Kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera

Inledning

Norrtälje kommun arbetar för närvarande med planläggning av Kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera för att möjliggöra grundskoleverksamhet. Planområdet är ca 4 ha stort och ligger strax norr om Norrtäljeån i anslutning till Estunavägen, mellan kommunhuset och väg 76. Som en del av planläggningsarbetet har WRS under 2020–2021 utrett förutsättningarna för dagvatten- och skyfallshanteringen samt föreslagit hur detta kan hanteras inom planområdet (Jönsson m.fl., 2021). I ett senare skede ville kommunen utreda en alternativ placering av skolbyggnader och idrottshall samt anläggandet av en provisorisk parkering under byggskedet.

Uppdragets syfte och omfattning

Detta PM syftar till att utreda de förändrade förutsättningarnas påverkan på dagvattenhanteringen. Endast den *förändrade* dagvattenhanteringen på grund av förändrade förutsättningar beskrivs i detta PM, i övrigt hänvisas till tidigare dagvattenutredning (Jönsson m.fl., 2021). Nya underlag gällande skyfallssituationen vid ett 100-års regn och dess påverkan på tidigare åtgärdsförslag redovisas också i detta PM.

Planerad exploatering

Detaljplanen ska möjliggöra grundskoleverksamhet för ca 860 elever. I Figur 1 visas det nya förslaget på utformning och placering av skolbyggnader, där idrottshallen är flyttad till den södra delen av området för kvartersmark (m3D, 2021a). Vid tidpunkten för färdigställandet av detta PM utreds fortfarande båda alternativ i detaljplanearbetet (Rosengren, 2021. muntl. ref.).

Planområdesgränsen i Figur 1 erhöles från Norrtälje kommun i september 2020. Mindre justeringar av planområdesgränserna har gjorts i ett senare skede, men detta har inte bedömts få någon påverkan på flöden eller föroreningsbelastning från området.

k



Figur 1. Skiss över planens utformning och markanvändningen efter exploatering, med alternativ placering av byggnader (m3D, 2021a). Planområdesgräns erhållen från Norrtälje kommun i september 2020.

Flödes- och föroreningsberäkningar

Den nya utformningen av skolbyggnader innebär att den totala takytan inom kvartersmark minskar med ca 250 m² mot tidigare tänkt exploatering medan grusytan ökar med ca 250 m² (Tabell 1). Parkeringsytan i sydöstra delen av området är oförändrad. I tabellen visas avrundade siffror, varför förändringen för den totala grusytan inte blir synlig.

Tabell 1. Markanvändning och avrinningskoefficienter som har använts vid beräkningar avseende planens utformning efter exploatering. Genomstrukna siffror visar ytor i tidigare utredning (Jönsson m.fl., 2021) och kursiv text visar ytor med den alternativa placeringen av skolbyggnader. Siffrorna i tabellen är avrundade till två värdesiffror.

Markanvändning	Area (ha)	Area uppdaterad (ha)	Φ (-)	Reducerad area (ha)	Reducerad area uppdaterad (ha)
Kvartersmark/Skolområde					
Takyta	0,40	0,38	0,9	0,36	0,34
Parkering	0,29	0,29	0,8	0,23	0,23
Grus	1,5	1,5	0,4	0,59	0,63
Summa kvartersmark	2,2	2,2	0,55	1,2	1,2

Flöden och magasinsbehov har beräknats enligt beskrivning i tidigare dagvattenutredning (Jönsson m.fl., 2021). Förändrade dagvattenflöden på grund av den nya utformningen jämfört med tidigare utredning efter exploatering visas i Tabell 2.

Tabell 2. Beräknade dagvattenflöden (Q) efter planerad exploatering inom planområdet för regn med återkomsttiden 1, 10, 20 och 100 år inkl. klimatfaktor (kf). Genomstrukna siffror visar flöden i tidigare utredning och kursiv text visar ytor med den alternativa placeringen av skolbyggnader. Siffrorna i tabellen är avrundade till två värdesiffror.

Område	Q ₁ inkl kf (l/s)	Q ₁ inkl kf uppdaterad (l/s)	Q ₁₀ inkl kf (l/s)	Q ₁₀ inkl kf uppdaterad (l/s)	Q ₂₀ inkl kf (l/s)	Q ₂₀ inkl kf uppdaterad (l/s)	Q ₁₀₀ inkl kf (l/s)*	Q ₁₀₀ inkl kf uppdaterad (l/s)*
Kvartersmark/skolområde								
Takyta	54	50	100	96	130	120	240	230
Parkering	39	39	66	66	83	83	180	180
Grus	200	200	180	180	230	230	900	910
Summa kvartersmark	290	290	350	340	440	430	1300	1300

*1) Flöde vid 100-årsregn har beräknats med avrinningskoefficient 1.

Förändrad erforderlig magasinsvolym för LOD-åtgärder för kvartersmark på grund av den nya utformningen jämfört med tidigare utredning visas i Tabell 3. Det totala fördröjningsbehovet blir oförändrat när två värdesiffror används. Fördröjningsbehovet är beräknat utifrån kravet att fördröja dagvatten från kvartersmark för 50 % av ett 10 minuter långt 20-årsregn inklusive klimatfaktor.

Tabell 3. Erforderlig magasinsvolym för LOD-åtgärder inom kvartersmark. Genomstrukna siffror visar siffror i tidigare utredning och kursiv text visar siffror med den alternativa placeringen av skolbyggnader. Siffrorna i tabellen är avrundade till två värdesiffror.

Område	Area m ²	Area uppdaterad m ²	Φ (-)	Magasinsvolym m ³ (10,5 mm)	Magasinsvolym uppdaterad m ³ (10,5 mm)
Takyta	4000	3800	0,9	38	35
Parkering	2900	2900	0,8	24	24
Grus	15 000	15 000	0,4	65	66
Summa	22 000	22 000	0,6	130	130

Handwritten mark

De utförda föroreningsberäkningarna som redovisas i tidigare dagvattenutredning (Jönsson m.fl., 2021) visade på ett reningsbehov av ca 0-19 % för näringsämnen, tungmetaller och PAH:er. Då det är en redan bebyggd mark som exploateras blir belastningsökningen av föroreningar marginell. I och med föreslagna dagvattenåtgärder väntas planen inte påverka förutsättningarna för att nå miljökvalitetsnormerna för Norrtäljeån i negativ riktning. Med de förändrade förutsättningarna med något mindre takytor och en något större andel grusyta väntas föroreningssituationen inte påverkas nämnvärt. Vi bedömer därmed att den nya utformningen av planen, med LOD-åtgärder, inte riskerar att motverka Norrtäljeåns förutsättningar till att uppfylla gällande miljökvalitetsnormer.

Förslag på dagvattenhantering

Då magasinsbehovet för ytorna inom kvartersmark är de samma (totalt 130 m³, Tabell 3) gäller fortfarande de principiella rekommendationer för dagvattenhantering som redovisas i avsnitt 5 i tidigare dagvattenutredning (Jönsson m.fl., 2021). Sporthallens tak föreslås förses med gröna tak, regnbäddar föreslås i anslutning till skolbyggnadernas fasader för fördröjning av takvatten och 13 stycken träd i skelettjord föreslås för fördröjning och rening av dagvatten från skolgården. För förslag på utformning och viktiga aspekter vid genomförande, se tidigare dagvattenutredning.

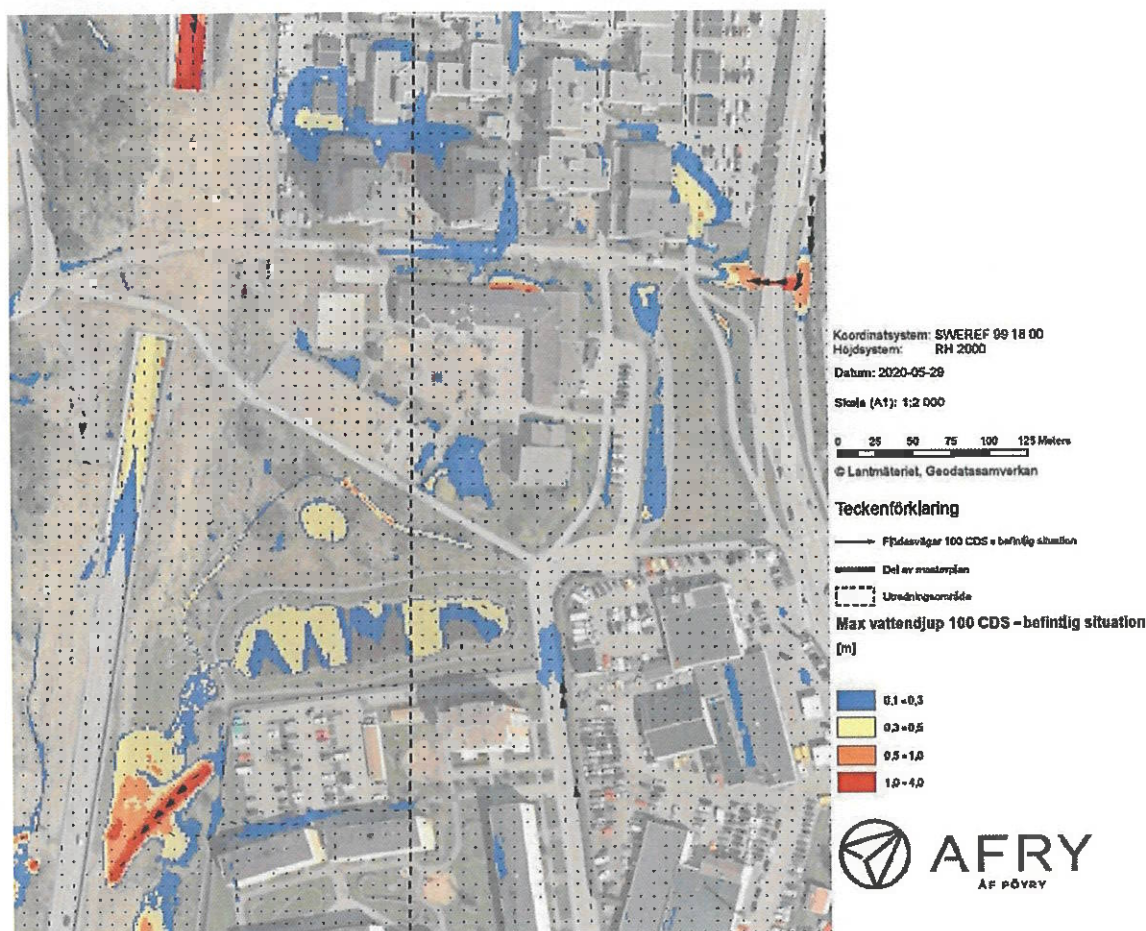
Hantering av skyfall

Befintlig situation

I tidigare dagvattenutredning (Jönsson m.fl., 2021) visas i figur 10 en simulering över befintlig skyfallssituation (Afrý, 2020a). Figuren är missvisande då den visar situationen vid ett 500-års regn och inte vid ett 100-års regn. Då Länsstyrelsen rekommenderar att återkomsttiden 100 år används för bedömning av översvämningsrisken vid planläggning, är det denna situation som i första hand behöver utredas (Länsstyrelsen i Stockholms län och Länsstyrelsen Västra Götalands län, 2018). I Figur 2 nedan visas simulerad befintlig situation vid ett 100-års regn för detaljplaneområdet (Afrý, 2020b).

Figuren visar att vid ett 100-års regn tillkommer det skyfallsflöden norrifrån och från nordost vid gångtunneln under Estunavägen. Dessa flöden skapar översvämning på den norra sidan av befintlig skolbyggnad med maxnivåer på över en meter. Vattnet letar sig vidare söderut över skolområdet och bildar vattensamlingar på maxdjup om ca 0,3-0,5 m på skolgården. Vidare fylls dammanläggningen Sandkilens diken och dammar, innan vattnet rinner vidare åt sydväst och söderut mot Norrtäljeån. Skyfallssimuleringen som utfördes av AFRY under 2020 innehåller flera osäkerheter (som vid all simulering). Bland annat är inte de dagvattentrummor som leder dagvattnet under väg 76 i väster representerade, vilket troligtvis innebär att översvämningsutbredningen och översvämningsdjupet i figurens sydvästra hörn överdrivs något.

k



Figur 2. Maximalt vattendjup samt flödesvägar vid ett 100-års CDS regn för Övre Bryggårdsgärdet (Afrý, 2020b).

Då skyfallssimuleringar alltid innehåller stora osäkerheter, är det viktigt att ta i beaktande den simulerade situationen vid ett 500-års regn som visas i figur 10 i tidigare dagvattenutredning (Jönsson m.fl., 2021). Vid högre skyfallsflöden än ett 100-års regn tillkommer skyfallsflöden från öster utmed Diamantvägen samt så förvärras situationen i bostadsområdet söder om planområdet. Detta bör tas i beaktande vid framtida höjdsättningen av planområdet.

Framtida situation

I tidigare dagvattenutredning (Jönsson m.fl., 2021) beskrivs två alternativa lösningar för att skapa fördröjning och avrinningsstråk vid skyfall. Det första alternativet är att skapa skyfallsvägar från kvartersmark och förbi dammen Sandkilen medan alternativ 2 är att skapa stora utjämningsvolymmer inom området. Alternativen är tänkta som två ytterligheter och under fortsatt detaljutformning av området rekommenderades vidare utredning om hur alternativen bäst kan kombineras. Vid tidpunkten för färdigställandet av detta PM har Norrtälje kommun valt att gå vidare med höjdsättningar som överensstämmer med alternativ 1 i tidigare dagvattenutredning, det vill säga att skyfallsvägar skapas norr och söder om området för att leda inkommande skyfallsflöden förbi och runt området. WRS förespråkar nuvarande föreslagen utformning, då alternativet bedöms medföra minst risker för översvämning av byggnader och anläggningar vid skyfall.

k

De skyfallsflöden som genereras på skolgårdens yta får **inte** avledas mot Sandkilens inloppsdike och vidare förbi försedimentationsdammen (Norrtälje Vatten och Avfall, 2021), varför WRS i ett senare skede översiktligt har utrett möjligheten att avleda dessa skyfallsflöden via ny höjdsättning av den tvärgående GC-vägen. Förslaget beskrivs vidare i nästföljande avsnitt.

I Figur 3 visas nuvarande utkast till situationsplan, erhållen 2021-05-17, med den nya föreslagna placeringen av byggnader (m3D, 2021b). I figuren beskrivs flödesriktningar och förslag till möjliga avrinningsstråk schematiskt utifrån den nya utformningen (jämför figur 23 i Jönsson m.fl., 2021). De centrala avrinningsstråken för skyfall är oförändrade jämfört med tidigare dagvattenutredning, bortsett från skyfallsflöden från skolgården. Följande förändringar har noterats i nuvarande utkast till situationsplan:

1. Entrénivåer för den östra stora skolbyggnaden har höjts upp väsentligt, från + 11,05 till + 11,73 för byggnadens sydvästra entréer. Entrén på höjden + 11,40, i byggnadens nordvästra del, är 0,4 m högre än tidigare utformning. WRS ser positivt på dessa förändringar då säkerhetsnivån vid skyfall säkerställs (skyfallsvatten kan ledas norrut mot GC-vägen).
2. Marken öster om den stora skolbyggnaden lutar mot Estunavägen. Figur 22 i tidigare dagvattenutredning stämmer därför inte, då genererat dagvatten från taktytor och cykelparkering utmed skolbyggnadens östra sida istället kommer rinna mot Estunavägen och sedan vidare söderut mot Sandgatan och norrut mot GC-vägen. Förändringen kommer dock inte påverka skyfallssituationen negativt, då det endast är flöden från skoltaket, cykelparkeringen och delar av Estunavägen som kommer avledas här.
3. Höjdsättningen av GC-vägen i områdets norra del har justerats från dagens höjder för att möjliggöra avledning av skyfallsflöden västerut förbi skolgården. WRS ser mycket positivt på denna förändring, då det är en förutsättning för säker avledning av skyfallsflöden runt planområdet.
4. Söder om den norra GC-vägen skapas det mer plats för utformning av t.ex. ett skålformat dike för avledning av skyfallsflöden västerut. Om idrottshallen placeras i norr kan den utgöra en begränsning för dikets dragning. Om idrottshallen placeras på skolfastighetens södra del, som i figuren nedan, finns inget hinder för dikets dragning. (jämför figur 23 i Jönsson m.fl., 2021).
5. Då de skyfallsflöden som genereras på skolgården inte får belasta Sandkilen föreslås justering av GC-vägen som löper mellan den nya parkeringen och skyddsbarriären i väster. Genom att sänka GC-vägen något i väster från +9,6 till ca +9,2 m kan skyfallsflöden från skolgården avledas åt nordväst och ansluta till skyfallsstråket i väster. Förslaget beskrivs närmare i nästföljande avsnitt.



Figur 3. Förslag till sekundära avrinningsvägar för att hantera skyfall från planområdet samt från mark utanför området. Alternativ för idrottshall i söder. Bakgrundsbild: Utkast till situationsplan, erhållen 2021-05-17 (m3D, 2021b).

Som beskrivs i tidigare dagvattenutredning, så finns det behov av att kommunen utreder och säkerställer skyfallsvägen från planområdet vidare söderut till Norrtäljeån. Ett sådant utredningsarbete pågår för närvarande på kommunen.

Avledning av skyfall från skolgården

Då de skyfallsflöden som genereras på skolgårdens yta inte får avledas mot Sandkilens inloppsdike, har möjligheten att använda befintlig GC-väg söder om skolgården som skyfallsstråk undersökts. För att göra detta möjligt behöver marken sänkas från ca + 9,6 till ca + 9,2 i punkt C i Figur 4.

Handwritten signature

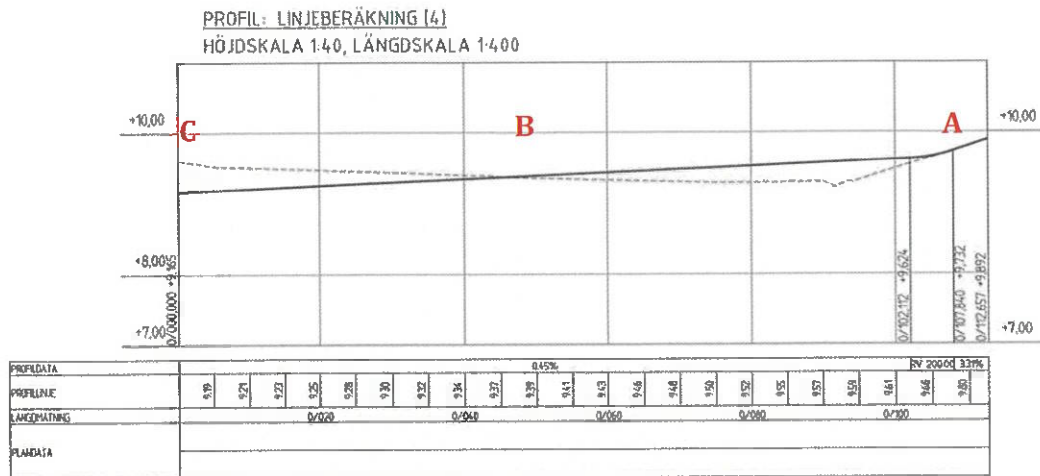


Figur 4. Illustration över befintlig GC-väg (sträckad linje) som föreslås justeras för att hantera skyfall från skolområdet. Blå pilar visar flödesriktning. Bakgrundsbild: Utkast till situationsplan, erhållen 2021-05-17 (m3D, 2021b).

Om höjdsättningen av GC-vägen ändras så att höjden vid punkt A i Figur 4 behålls och ett jämnt fall skapas mot punkt C, får GC-vägen en lutning på ca 0,45 % åt nordväst, vilket kommer möjliggöra avledning av skyfallsflöden från skolgården. Vid punkt C behöver kommunen vidare utreda konsekvensen för GC-vägens fortsatta sträckning åt nordväst. Även eventuell påverkan på befintliga strukturer (som t.ex. fjärrvärme och elnätledningar) behöver utredas vidare.

I Figur 5 visas en profil över den nya föreslagna höjdsättningen av GC-vägen mellan punkt A till C i figur 4 (Atkins, 2021). Vid punkt B, i mitten av GC-vägen, möter den föreslagna höjdsättningen av GC-vägen befintlig marknivå, vilket innebär att med föreslagen höjdsättning av skolgården enligt utkast till situationsplan, kommer skyfallsflödet ledas vidare utmed GC-vägen vid punkt B och vidare mot skyfallsstråket vid punkt C. Observera att figuren visar ett utkast och slutgiltig höjdsättning kan behöva justeras i ett senare skede.

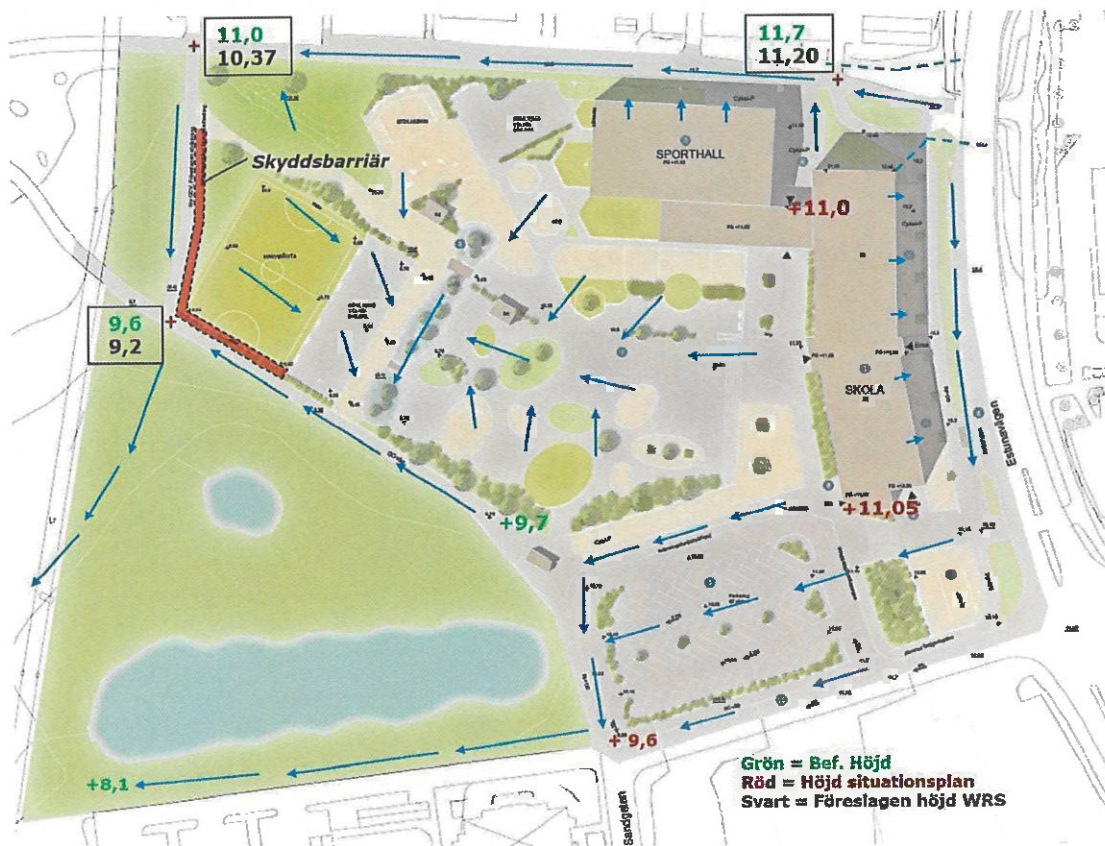
jk



Figur 5. Skiss över profil för föreslagen höjdsättning av GC-vägen (heldragen linje). Befintlig marknivå markeras med streckad linje. Observera att skissen är ett utkast (Atkins, 2021).

Beroende på val av slutgiltig utformning finns det en möjlighet att skyfallsflöden från skolgården kan dämmas upp något av GC-vägen, innan vattnet rinner vidare. Detta anses vara acceptabelt då det finns goda marginaler till höjd för färdig golvnivå på den föreslagna idrottshallen (+10,4). Det lågstråk som visas i Figur 3 (mellan idrottshall och konstgräsyta) kan med fördel utformas som en fördröjningsyta vid skyfall, för att under en kortare period fördröja vattnet innan det rinner vidare utmed föreslagna skyfallsstråk.

I Figur 6 visas en uppdaterad figur med förslag på skyfallsvägar för alternativet med en idrottshall i norra delen av planområdet. Figuren ersätter figur 23 i Jönsson m.fl., 2021, då skyfallsflöden från skolområdet leds via GC-vägen mot skyfallsstråket i väster, istället för att som tidigare ledas mot Sandkilens inloppsdike, enligt beskrivningen ovan.



Figur 6. Förslag till sekundära avrinningsvägar för att hantera skyfall från planområdet samt från mark utanför området. Alternativ utformning med idrotthall i norr. Bakgrundsbild: illustrationsplan utformning A (LBE arkitekt AB, 2021).

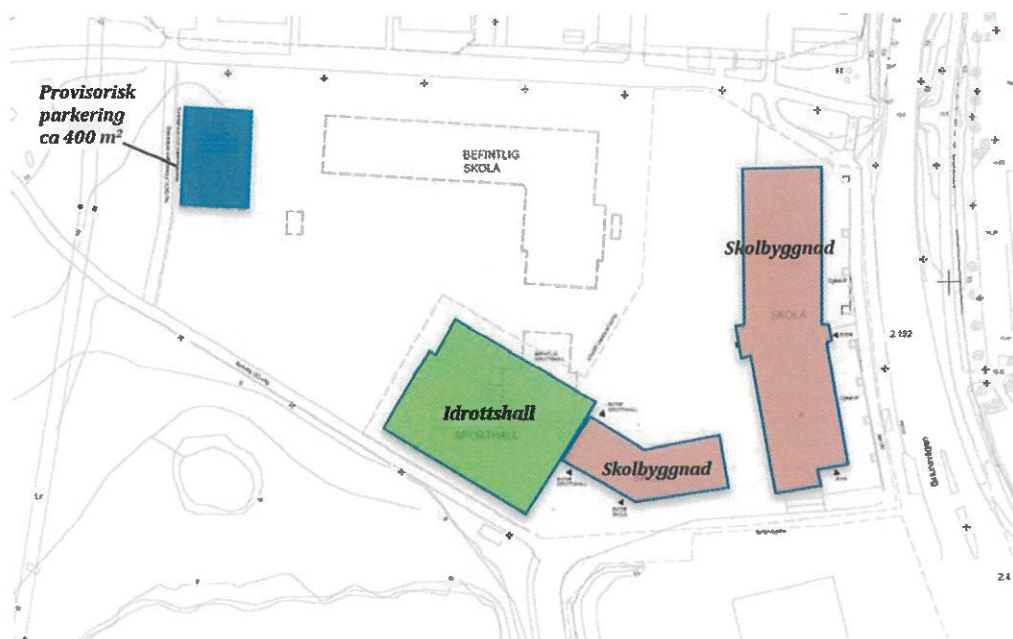
k

Dagvattenhantering under byggskedet

För den nya föreslagna utformningen föreslås en provisorisk parkering i områdets nordvästra del (Figur 7). Observera att placering och storlek på byggnader i figuren är ungefärliga.

Då parkeringen kommer hårdgöras kommer ytan bidra till ökad avrinning och föroreningsbelastning under byggskedet. Enligt Norrtälje kommuns dagvattenstrategi ska *"oljeavskiljande åtgärder tillämpas vid parkeringsplatser för fler än 50 personbilar. Närliggande recipients känslighet är dock avgörande, varpå oljeavskiljande åtgärder kan behöva tillämpas även vid ett lägre antal parkeringsplatser"* (Norrtälje kommun, 2017). Därför föreslås åtgärder så som infiltrationsstråk, nedsänkta växtbäddar eller infiltration i grönyta som renings- och fördröjningsåtgärd. Dessa anläggningstyper kan vid rätt utformning fördröja och rena partikulärt bundna och i viss utsträckning även lösta föroreningar. Ytbehovet kan variera mellan 5–25 m²/100 m² beroende åtgärd (Stockholm Vatten och Avfall AB, 2017).

Då dagvattnet från skolgården föreslås fördröjas och renas genom anläggandet av träd i skelettjord, är ett alternativ att avleda dagvattnet från den provisoriska parkeringen till en eller två sådana träd som anläggs tidigt vid byggnation. Då ett träd i skelettjord kan antas fördröja 5 m³ vid ett dimensionerande regn kommer ett till två sådana träd omhänderta det ökade dagvattenflödet och föroreningsbelastningen från parkeringsytan (se Jönsson m.fl., 2021). Eftersom jordlagren i området består av glacial lera bedöms risken som liten att eventuella olje- eller bränslespill skulle förorena grundvattnet genom perkolation genom skelettjordarna, då den täta leran har mycket låg infiltrationskapacitet. Även det faktum att parkeringen är provisorisk minskar dessa risker. För att helt minimera dessa risker bör dock någon av de gröna ytliga lösningarna användas som beskrivs ovan.



Figur 7. Ungefärlig storlek och placering av provisorisk parkering under byggskede.
Bakgrundsbild: Förslag situationsplan, arbetshandling 2021-04-29 (LBE arkitekt AB, 2021)

Slutsatser

- Förändringen av beräknade flöden från tak och grusytor blir så pass små att de knappt syns i totalsumman för kvartersmark, se Tabell 2. De förändrade ytorna påverkar därmed inte åtgärdsförslagen i tidigare dagvattenutredning.
- Det totala framräknade magasinsbehovet för kvartersmark blir även det oförändrat, då två värdesiffror används (Tabell 3). Om något så minskar magasinsbehovet för takytor med ca 3 m³. För grusytan ökar magasinsbehovet med ca 1 m³.
- Med de förändrade förutsättningarna med något mindre takytor och en något större andel grusyta väntas föroreningssituationen inte påverkas nämnvärt. Vi bedömer därmed att den nya utformningen av planen, med LOD-åtgärder, inte riskerar att motverka att gällande miljökvalitetsnormer för Norrtäljeån nås.
- För att hantera skyfall rekommenderar WRS nuvarande föreslagen utformning och höjdsättning, då alternativet bedöms medföra minst risker för översvämning av byggnader och anläggningar vid skyfall. Föreslagen utformning innebär att skyfallsvägar skapas norr och söder om området för att leda inkommande skyfallsflöden förbi och runt området. De skyfallsflöden som genereras på skolgårdens yta föreslås ledas längs med GC-vägen söder om skolområdet till skyfallsvägen i väster. Vidare utredningar krävs för att säkerställa höjdsättningen av GC-vägen och förändringens eventuella påverkan på befintliga strukturer. Pågående utredning visar dock att detta är ett möjligt alternativ, som förvisso kräver samordning.
- Som beskrivs i tidigare dagvattenutredning, så finns det behov av att kommunen utreder och säkerställer skyfallsvägen från planområdet vidare söderut till Norrtäljeån. Ett sådant utredningsarbete pågår för närvarande på kommunen.
- För den provisoriska parkeringen i nordväst föreslås åtgärder för att minimera en ökad avrinning och föroreningsbelastning under byggskedet. Lämpliga åtgärder kan vara infiltrationsstråk, nedsänkta växtbäddar eller infiltration i grönyta. Alternativt fördröjs och renas dagvattnet från parkeringsytan genom anläggandet av ett eller två träd i skelettjord. Då kan träden även i framtiden användas för fördröjning och rening av dagvatten från skolområdet, enligt åtgärdsförslagen i tidigare dagvattenutredning.

Jonathan Arnlund, handläggare

Jonas Andersson, granskare

WRS AB

K

Referenser

- AFRY, 2020a. Hydrodynamik Beräkning av Max Flöde och Ackumulerade Flöde - Skyfallsanalys Övre Bryggårdsgärdet, Norrtälje kommun. Granskningshandling.
- AFRY, 2020b. Skyfallsanalys Övre Bryggårdsgärdet, Norrtälje Kommun. PM Nr. 773285.
- ATKINS, 2021. Utkast GC-dragning.
- JÖNSSON, R., ARNLUND, J., C. HERNEFELDT, P., och STRÅE, D., 2021. Dagvattenutredning för Kvarteret Kungsängsliljan, del av fastigheten Tälje 2:195 med flera. Dagvattenutredning Nr. 2020 1559 A.
- LBE ARKITEKT AB, 2021. Förslag till situationsplan, arbetshandling 2021-04-29.
- LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN och LÄNSSTYRELSEN VÄSTRA GÖTALANDS LÄN, 2018. Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall – stöd i fysisk planering. Faktablad Nr. 2018:5.
- M3D, K., 2021a. Markplaneringsplan, förhandskopia 210511, Bryggårdsskolan.
- M3D, K., 2021b. Utkast uppdaterad markplaneringsplan, förhandskopia 2021-05-17.
- NORRTÄLJE KOMMUN, 2017. Dagvattenstrategi för Norrtälje kommun - Kommunala riktlinjer [internet]. Tillgängligt: <https://www.norrtalje.se/globalassets/kommun-och-politik/moten-handlingar-och-protokoll/kommunfullmaktige-sammantrader/dagordning-for-sammantradet-den-6-november-2017/08d-dagvattenstrategi-for-norrtalje-kommun---kommunala-riktlinjer.pdf> [Hämtad 2020-5-18].
- ROSENGREN, C., 2021. Förutsättningar ny dispositionsplan.
- STOCKHOLM VATTEN OCH AVFALL AB, 2017. Dagvattenhantering - Riktlinjer för parkeringsytor, version 1.1.

Bilaga 18- Hyresavtal avseende befintlig idrottshall

Tillhör marköverlåtelseavtal för Övrebryggårdskolan



HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL

NORRTÄLJE KOMMUN Kultur- och Fritidskontoret	
2019-04-10	
Diarienumr. 19-23	Diariet/beskrivning 800
Nr: 5804-01-2001	

Sid 1 (4)

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Norrtälje Kommun, Fastighetsavdelningen					Personnr/orgnr: 212000-0217
Hyresgäst	Namn: Norrtälje Kommun, Kultur- och Fritidskontoret					Personnr/orgnr: 212000-0217
	Aviseringsadress: Box 817, 761 28 Norrtälje					
Lokalens adress m.m	Kommun: Norrtälje		Fastighetsbeteckning: Tälje 2:195			
	Gata: Vigelsjövägen 1, 761 51 Norrtälje		Trappor/hus:	Lokalens nr:		
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Vigelsjöskolan Gymnastiksal, Kultur o Fritid					
	☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					Bilaga:
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. ☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					Bilaga:
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ² 119	Areatyp	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.					
	☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga: 1
	☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/automat	☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar)	☐ Garageplats(er) för bil(ar)	☐
Hyrestid	Från och med den: 2017-01-01		Till och med den: 2017-12-31			
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☒ 1 år ☐ månader					
Hyra	Kronor 124 000 per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga:
Fastighetsskatt	☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskattklausul.				☒ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga:
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer ☒ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation Betalning: El ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. va ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Värme ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Varmvatten ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran. Kyla ☐ Hyresgästen har eget abonnemang. ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☐ Ingår i hyran. Ventilation ☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. ☒ Ingår i hyran.					Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga: Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☒ hyresvärden ☐ hyresgästen		
Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande: ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år. ☒ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga		
Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.		
Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☒ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☒ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje	PlusGiro nr: 4821102-3	BankGiro nr: 5281-7004
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen uppläts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordabalken. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		



FASTIGHETSÄGARNAs

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

NORRTÄLJE KOMMUN Kultur- och Fritidskontoret	
2019-04-10	
Diarie nr: 19-93	Laricplanbeteckning: 80
Nr: 5804-01-2001	

Sid 3 (4)

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	☒ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 2
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. ☐ Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. ☒ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Hyresgästen svarar dock för enl bilaga Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver enl bilaga Bilaga: 2
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☒ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämrats. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på yttreväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	☒ Hyresvärden ☐ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m. Sedvanligt underhåll	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. ☒ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetsart och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. ☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	

Sign

Sign

K

**HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL**

NORRTÄLJE KOMMUN
Kultur- och Fritidskontoret

2019-04-10

Dianenr

19-93

Ordningsplanbeteckning

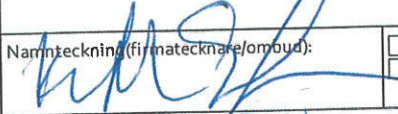
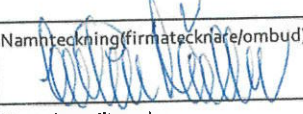
800

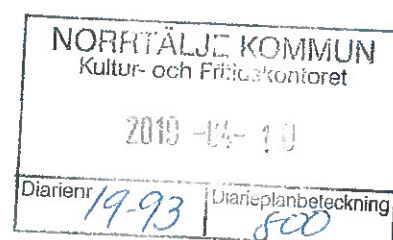
Sid 4 (4)

Nr: 5804-01-2001

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. ☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.	Bilaga:
Force majeure	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande. Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.	Bilaga:
Personuppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Internhyran för internhyresavtalet regleras årligen enligt prisuppräknings för	Bilaga:
	internhyra i fastställd budget.	Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.	
	Ort/datum: 4/3-19	Ort/datum: 23/11-18
	Hyresvärdens namn: Norrtälje Kommun, Fastighetsavdelning	Hyresgästens namn: Norrtälje Kommun, Kultur- och Fritidskontoret
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande: Kenneth Eriksson	Namnteckning (firmatecknare/ombud):  Namnförtydligande:
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.	
	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):	Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):
	Hyresvärdens godkännande Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum: Hyresvärdens namn:	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):

[illegible]RELATIONS RITNIG
1998-10-30[illegible]

DE-13

RELATIONSHIPPING

[illegible]

NORRTÄLJE KOMMUN
Kultur- och Fritidskontoret

2019-04-10

19-93 | Diarieplanbeteo
820

Värdeutlåtande

Fastigheten Norrtälje Tälje 2:195, del av

Bedömt byggrättsvärde för skoländamål

1. Uppdragsbeskrivning

Uppdragsbeskrivning

Detta värdeutlåtande avser marknadsvärdebedömning av byggrätter för skoländamål inom del av Norrtälje Tälje 2:195.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Norrtälje kommun, genom Annie Rämssell.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2019-12-17.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde av skolbyggrätt i enighet med kommande detaljplan för ändamålet. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som internt beslutsunderlag och inför kommande försäljning.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Särskilda förutsättningar

I värderingen förutsätts att det inte finnas belastande rättigheter av betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering (fastigheten antas komma att överlåtas utan belastningar).

Värdebedömningen förutsätter att det inte tillkommer kostnader utom kvartersmark.

Kostnader för anslutningsavgift VA ingår inte i det bedömda värdet.

I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas endast markens värde såsom byggrätt för skoländamål. Den detaljplan som är under framtagande förutsätts således ha vunnit laga kraft.

Värderingen förutsätter att detaljplanen medger en byggrätt om ca 10 000 kvm BTA.

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Denna värdebedömning avser enbart ett bedömt värde för byggrätter för skoländamål inom berört område.

I värderingen förutsätts även att det inte finns belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

Värdebedömningen beaktar ej eventuella extraordinära grundläggningskostnader.

Underlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes under december månad 2019 av Hedvig Waller.

- Fastighetsregistret.
- Fastighetstaxeringsregistret.
- Skriftlig information från uppdragsgivaren.
- Skolutredning och volymstudie för kola på Estunavägen.
- LOP (Land Orts Pris) Svefas ortsprisdatabas för markförsäljningar.

2. Värderingsobjektet

Läge och kort objektsbeskrivning

Fastighetens totala areal är ca 19 030 kvm. Fastigheten är belägen i Norrtälje. Värderingsobjektet är idag bebyggt med en befintlig skola som kommer att rivas för att ge plats åt ny skolbyggnation. Omgivningen utgörs av ett bostadsområde i norr och verksamheter och kontor söder och öster om den i värderingen berörda marken. Närmaste service finns på nära avstånd i centrala Norrtälje. Kollektivtrafikförbindelse finns med i form av buss precis vid intilliggande väg och i centrala Norrtälje finns bussförbindelse till övriga kommunen och länet.



Norrtälje Tälje 2:195

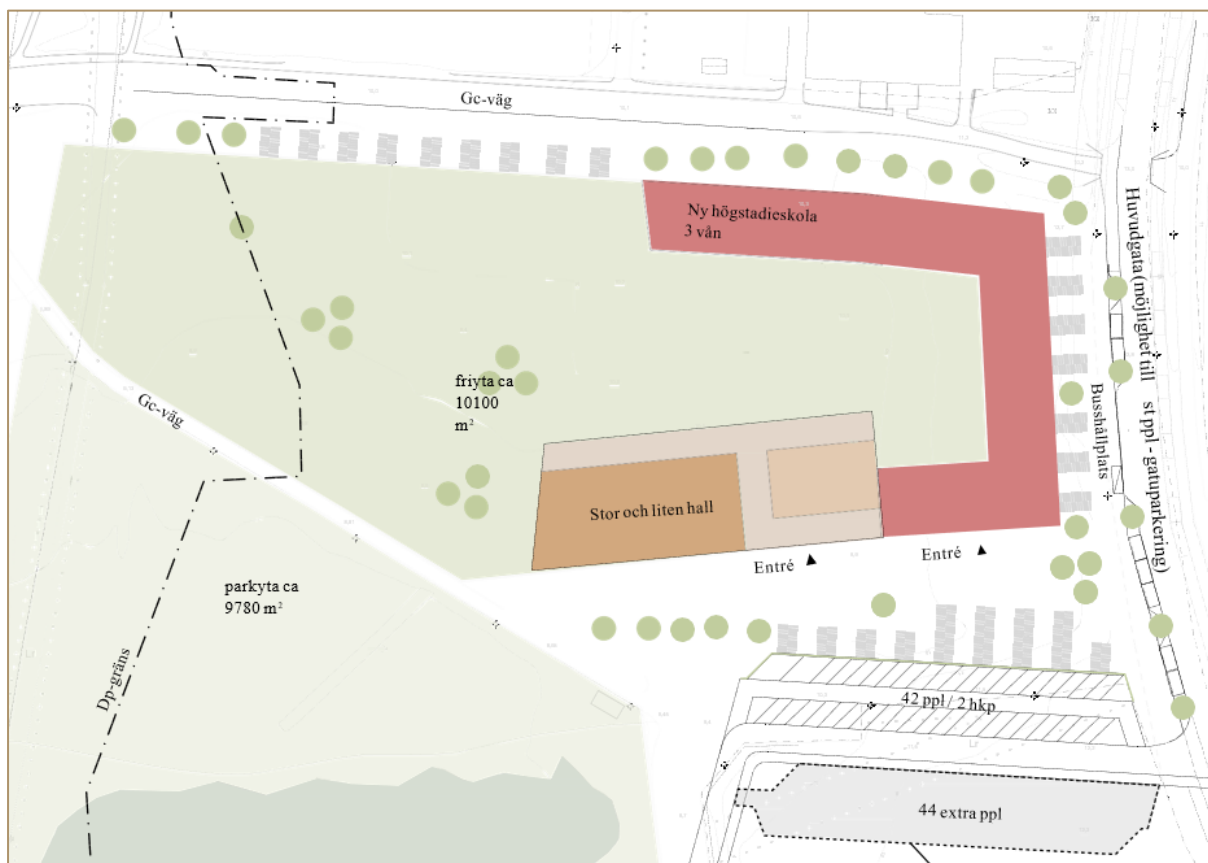
Fastighetsrättsliga förhållanden

Värderingsobjektets status avseende aktuella rättigheter och andelar i samfälligheter framgår närmare av bifogat utdrag ur fastighetsregistret. Aktuella belastande rättigheter bedöms rimligen ej (och förutsätts ej) ha någon inverkan av betydelse på genomförbarheten av och ekonomin i en eventuell framtida exploatering inom värderingsobjektet.

Planförhållande och tilltänkt exploatering

För värderingsobjektet gäller för nuvarande stadsplan för Väster Knutby, fastställd 1973-11-02. Arbeta med ny detaljplan för skoländamål har påbörjats. Inom värderingsobjektet planeras för en grundskola som ska ha plats för 1 000 elever på samma plats där Vigelsjöskolan idag ligger.

Detaljplanen som är i uppstartsfasen kommer enligt uppgift från uppdragsgivaren att inrymma skolbyggnation om ca 10 000 kvm BTA. Skolan planeras att ha plats för upp emot 1 000 elever och beräknat 10 kvm per elev blir den planerade volymen ca 10 000 kvm BTA. Skolbyggnaden planeras att uppföras i tre våningar om totalt ca 7 000 kvm BTA, innehållandes F-9, bibliotek, kök och matsal, personalutrymmen etc. I anslutning till skolbyggnaden planeras för en idrottshall med en stor och en liten sal, inklusive omklädningsrum och dylikt. Nedan illustreras alternativ 2B i skolutredning och volymstudie för Estunavägen, vilken innebär att den befintliga montessoriskolan rivs.



Volymstudie och skolutredning vid Estunavägen, Norrtälje. Förslag 2B, 950 elever.

3. Marknadsförutsättningar

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är fortsatt relativt god, men det är tydligt att konjunkturen gått in i en fas med svagare tillväxt och senare års goda utveckling väntas mattas av under kommande år. Även osäkerheten i omvärlden har ökat – såväl ekonomiskt som politiskt – med "avtalslöst" Brexit, eskalerande handelskonflikt mellan USA och Kina, Irans agerande i Persiska Viken.

En expansiv finanspolitik, en stark arbetsmarknad och en fortsatt ekonomisk återhämtning i omvärlden bidrog till att BNP-tillväxten för 2018 uppgick till cirka 2,4 %. Offentlig konsumtion och hushållens investeringar, särskilt bostadsinvesteringar, har till stor del legat bakom senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP har minskat. Exporten utgör en viktig del av BNP, men även här väntas tillväxten vara relativt svag. Konjunkturinstitutets prognos har justerats ner under året och ligger nu på 1,2 respektive 0,8 % för 2019 och 2020. Inflationen väntas inte nå målet om 2 % (sett till de senaste 12 månaderna ligger KPI kring 1,5 %).

Utvecklingen på bostadsmarknaden utgör en osäkerhetsfaktor för svensk ekonomi (bostadsinvesteringarna, som utgör en betydande del av BNP, har minskat markant under 2018 och 2019). Priserna på privatbostadsmarknaden har återhämtat sig och bedöms vara stabila, men en bestående nedgång skulle få märkbart negativa konsekvenser för både konsumtion och investeringar, med följd effekter på hela ekonomin.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av social infrastruktur med särskilda boenden, förskola/skola samt hälso- och sjukvård. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten. Åtstramningar av finanspolitiken är därmed sannolikt att vänta.

Riksbanken har under 2019 valt att lämna reporäntan oförändrad på -0,25 % (efter höjning med 25 punkter i december 2018). Med en svag ekonomisk utveckling framöver, såväl i Sverige som i omvärlden, finns det mycket som talar för att Riksbanken skjuter kommande räntehöjningar på framtiden (för närvarande är Riksbankens prognos att räntan kommer höjas mot slutet av 2019 eller början av 2020, men att fortsatta höjningar därefter kommer att ske i en långsammare takt än vad som tidigare sagts). Inflationen väntas inte nå målet om 2 %. Någon höjning av reporäntan bedöms därmed sannolikt inte vara att vänta förrän tidigast under 2021, med fortsatta räntehöjningar därefter anpassade till konjunktur- och inflationsutvecklingen. Det bedöms inte heller som uteslutet med en sänkning under 2019 (den amerikanska riksbanken har under 2019 sänkt styrräntan vid två tillfällen, båda gånger med 25 punkter).

Det bedöms finnas en risk att Sverige går in i nästa lågkonjunktur med begränsade möjligheter att då kunna påverka utvecklingen.

Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga och stigande skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitik, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens finansiella tillgångar och sparande ligger på fortsatt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera).

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark. Den goda utvecklingen väntas fortsätta, men i något långsammare takt. Under 2019 och 2020 väntas sysselsättningen öka med 67 000 respektive 53 000 personer. Arbetslösheten väntas dock öka något, från 6,4 % 2018 (prognos, att jämföra med 6,7 % 2017) till 6,5 respektive 6,7 % för 2019 och 2020. Med hänsyn till den svagare konjunkturutvecklingen bedöms det emellertid finnas risk för en svagare utveckling än så.

Antalet jobb blir fler i hela Sverige, men storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste tillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Sysselsättningsökningen väntas till största del ske bland utrikes födda, till vilka 9 av 10 nya jobb väntas gå (det är också inom denna grupp där huvuddelen av den lediga arbetskraften finns, för inrikes födda ligger arbetslösheten på historiskt låga nivåer). Arbetsmarknaden väntas emellertid vara fortsatt polariserad där grupper med utsatt ställning på arbetsmarknaden har svårt att hitta anställning.

Utmaningarna på arbetsmarknaden – och då främst brist på utbildad arbetskraft – ställer stora krav på ökad utbildning, ökad rörlighet och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknad

Transaktionsvolymen under Q1 – Q3 uppgick till drygt 131 mdkr (med ca 36 mdkr under Q3) vilket indikerar att 2019 kommer bli ytterligare ett mycket starkt år vad gäller fastighetsinvesteringar (transaktionsvolymen under 2018 uppgick till ca 150 mdkr; avser transaktioner >10 mkr, inkluderar inte aktieöverlåtelser). Till köparna hör främst svenska investerare, men intresset från utländska aktörer är ökande. Utländska aktörer har generellt ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna, och särskilt då i Stockholm, eller genom nischade portföljer.

Bostadsfastigheter utgör som tidigare ett stort segment med ett stort intresse på i princip samtliga delmarknader. Logistik/lager upplever en fortsatt stark efterfrågan, såväl vad gäller transaktioner som nyproduktion. Marknaden för hotellfastigheter är stark med hög investeringsvolym och sjunkande direktavkastningskrav. Externhandel och livsmedelshandel har sett en stark utveckling under senare år, men denna bedöms nu ha dämpats något. Samhällsfastigheter, och främst olika typer av särskilda boenden, är fortsatt attraktiva investeringsobjekt. Detta visar sig också i ett stort intresse för kontorsfastigheter med hyresgäst från offentlig sektor (som egentligen inte utgör en samhällsfastighet, men kombinerar fördelar från såväl detta segment som för kontorsmarknaden i stort).

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Det finns ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar, inte bara för kvalitativa objekt i A-läge utan även på vad som tidigare ansetts vara sekundära marknader/objekt.

Det bedöms finnas viss potential för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav, men överlag bedöms senare års goda utveckling ha planat ut. Värdetillväxten framöver bedöms därför främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav.

Risk för stigande avkastningskrav under de kommande sex månaderna bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

Marknaden för byggrätter, främst vad gäller bostadsändamål inom storstads-/regionala tillväxtmarknader, har bromsat in på grund av en fortsatt svag utveckling på privatmarknaden för nyproduktion i kombination med tidigare stigande bygg- och exploateringskostnader.

De stora, etablerade fastighetsbolagen och institutionerna har en positiv syn på kreditmarknaden och kan relativt lätt erhålla finansiering, till goda villkor, särskilt för kvalitativa objekt. De stora aktörerna har dessutom tillgång till alternativa finansieringslösningar, något som varit tydligt under senare år då flera av de stora bolaget/institutionerna emitterat obligationer (varav en stor del "gröna" obligationer). Bankerna har fortsatt en någon negativ syn på den nuvarande situation på kreditmarknaden, men deras syn på den kommande utvecklingen är nu mer positiv än tidigare under året.

Marknadsförutsättningar skola/förskola

Fastigheter som inrymmer lokaler för olika typer av skola och omsorg är ett attraktivt segment på fastighetsmarknaden. Direktavkastningskraven har sjunkit under senare år. Trots den goda utvecklingen bedöms det fortfarande finnas viss potential, om än begränsad, för ytterligare press nedåt på avkastningskraven.

Merparten av beståndet ägs fortfarande av kommunerna, som också är de stora hyresgästerna. Under senare år har emellertid transaktionsaktiviteten ökat då andelen privata verksamheter blivit allt fler och vissa kommuner valt att sälja delar av sina bestånd (för att investera i själva kärnverksamheten, snarare än i fastighetsägande).

För mindre enheter är det vanligt med egenanvändare, det vill säga att fastighetsägaren också bedriver verksamheten i fastigheten. För egenanvändare är lokalernas anpassning till aktuell/avsedd verksamhet det viktiga, inte driftnetto och direktavkastning. Det har också vanligt att privata aktörer uppför lokaler direkt till den egna verksamheten, särskilt vad gäller förskolor.

Vad gäller säljarnas motiv handlar det ofta om att erhålla kapital till andra investeringar (offentliga aktörer), att verksamheten läggs ner eller får ändrade förutsättningar (egenanvändare, offentliga aktörer) eller att renodla beståndet (privata aktörer).

Inslaget av privata verksamheter har ökat rörligheten på marknaden, men är också förknippad med viss risk. På lång sikt styrs marknaden främst av elevunderlaget, som i sin tur är beroende av befolkningsutvecklingen och barnkullarnas storlek i närområdet. Debatten kring privatiserad skola/omsorg och vinstbegränsningar kan komma att leda till ett minskat intresse för skol- och omsorgsfastigheter, och särskilt för objekt med hyresgäster från privat sektor. Denna typ av politisk risk är svår för investerare att hantera.

En stor andel av skol- och omsorgsfastigheter ägs av egenanvändare begränsar hyresmarknaden då dessa lokaler därmed inte hyrs ut på den externa marknaden. Eventuella hyresavtal är ofta så kallade internhyresavtal där hyran inte nödvändigtvis är satt utifrån marknadsmässiga villkor.

Marknadsmässiga hyror varierar inom ett stort intervall, till stor del beroende på lokalernas anpassning till aktuell verksamhet (funktionalitet), genomförda investeringar, hyresavtalets löptid och ansvars-/kostnadsfördelning mellan hyresgäst och fastighetsägare, med mera. Marknaden är inte lika konjunkturberoende som för kommersiella lokaler i övrigt. Några betydande upp- eller nedgångar på hyresmarknaden är därmed svåra att notera.

Den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms vara mycket låg. Risk för långsiktiga vakanser uppkommer främst om lokalerna inte längre är ändamålsenliga för aktuell verksamhet. Då blir möjlig alternativanvändning av stor vikt. Då lokalerna ofta är uppförda direkt för aktuell verksamhet, eller specialanpassade i efterhand, kan kostnaderna för omställning till annan verksamhet vara betydande.

Bedömda hyresnivåer, nyproducerade skol- och förskolelokaler

Vid nyproduktion används ibland kostnadshyra och benämns då produktionskostnadshyra. Produktionskostnadshyra, som används av marknadsmässiga aktörer i fastighetsbranschen, är en form av marknadshyra eftersom parterna dvs. fastighetsägare och hyresgäst är överens om hyresnivån.

Betalningsviljan för utbildningslokaler brukar generellt bedömas ligga i nivå med betalningsviljan för kontor i likvärdiga lägen. För moderna lokaler och för lokaler med hög grad av specialanpassning ligger hyresnivån, beroende av byggkostnadens genomslag, vanligtvis högre.

Marknadshyresbedömningen utgår från en jämförelse med liknande objekt på den aktuella marknaden. Hyresinformation som vi tillhandahåller i vår roll som konsulter omfattas av sekretess, vilket innebär att ett enskilt objekt ej kan redovisas.

När det gäller hyresobjektet bedöms läget för skola/förskola som gott. Utifrån jämförelsehyror för relativt nyproducerade skollokaler bedöms en marknadshyra (varmhyra exkl. fastighetsskatt) uppgå till ca 2 100 – 2 300 kr/kvm LOA beroende på avtalslängd och graden av specialanpassning.

4. Värderingsmetodik

Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc. För råmark ska härutöver även avdrag göras för planrisk, sannolik väntetid till exploatering m.m.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet. I sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med en större osäkerhet.

5. Värdering av mark för skoländamål

Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för skoländamål bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive VA-anslutning och inklusive gatukostnader utanför kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt. Köpare är i största utsträckning bygg- och exploateringsföretag samt bostadsbolag.

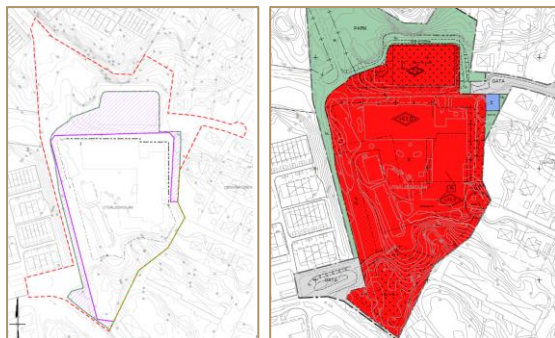
Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpare & Säljare	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm mark-areal)
2282	Huddinge Visättra		Wästbygg Projektutveckling AB Huddinge kommun	mars-17	Tomträttsupplåtelse avseende byggrätt för förskola inrymmande ca 125 platser.	1 200	3 333	
2298	Järfälla Jakobsberg		Hemfosa Järfälla kommun	januari-17	Markanvisning för skoländamål till Hemfosa. Skolan avses omfatta ca 4 200 kvm lokalyta och inrymma ca 420 elever.	1	2 000	
2354	Järfälla Veddesta		Serneke Veddesta AB Järfälla kommun	april-17	Markanvisning till Serneke för Veddesta etapp tre. Markanvisningen avser bebyggelse för bostäder, kontor, hotell, handel, idrott, friskvård m.m. Sammantaget bedöms exploateringen omfatta ca 90 000 - 150 000 kvm ljus BTA. Markpriset avser lokaler för skola.	1	2 000	
3033	Haninge Handen		Turbinen Fastigheter AB Haninge kommun	april-17	Det markanvisade området delas upp i Fastighet 1 och Fastighet 2. På F1 skall förskola för minst 120 barn byggas och på F2 skall F-6-skola för minst 350 barn byggas.	1	2 000	
3046	Nacka Tollare		Turako skolfastigheter AB Nacka kommun	januari-17	Tomträttsupplåtelse för skoltomt.	1	2 250	
3060	Nacka Älta Centrum		Wallenstam Nacka kommun	januari-17	Dp för skola med byggrätt om 2200 kvm BTA	2 200	2 841	
3139	Upplands Väsby		AB Väsbyhem Upplands Väsby kommun	juni-17	Optionsavtal gällande marköverlåtelse och exploateringsavtal avseende ca 3 000 kvm bostäder upplåtna med hyresrätt och ca 1 000 kvm för skoländamål.	1 000	2 800	

3155	Huddinge centrala	5 060	Huddinge Samhällsfastigheter AB Huddinge kommun	januari-18	Försäljning av fastighet som nyligen planlagts att medge förskoleändamål i två plan.			634
3678	Järfälla Barkarbystaden 3		Byggvesta AB Järfälla kommun	maj-18	Markanvisning för skollokaler inom bostadskvarter i Barkarbystaden 3	1	2 500	
4188	Sollentuna Sollentunamässan		Borätt och Seniorgården Sollentuna kommun	mars-18	Markanvisningstävling för huvudsakligen bostäder. Prisnivå avser lokaler för förskola.	1	2 000	
4280	Nacka Tollare	3 015	Cikoria Samhällsfastigheter AB Bonava Sverige AB	september-18	Byggrätt om ca 1 178 kvm BTA ovan mark i två plan.	1 178	3 396	1 327
4282	Stockholm Sättra		Sättra Centrum Fastigheter AB och GreenDoor Sättra AB Stockholms stad	april-18	Markanvisning för skola samt kultur.	1	2 500	
4340	Järfälla		Järfälla-Veddesta Mark I AB Järfälla kommun	augusti-18	Ramavtal avseende exploatering med bostäder, kontor, hotell, skola. Förutom markpriset skall exploatören bekosta all utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet genom erläggande av gatukostnadsavgift.	1	2 200	
4390	Huddinge Snättringe	6 120	Huddinge Samhällsfastigheter AB Huddinge kommun	februari-19	Överlåtelse av kvartersmark för skolanvändamål.			634
4549	Österåker Valsjöskogen		Slättö Österåkers kommun	december-18	Markanvisningstävling för minst 120 förskoleplatser. Tomträttsavtal upprättas med vinnande anbud som baseras på ett markvärde om 6 000 kr/kvm BTA och en avgäldsrenta om 4% under första avgäldsperioden.	1	240	
4633	Stockholm Karlsviks strand		Småa AB Stockholms stad	september-19	Småa erhöill markanvisning för bostäder, förskola och lokaler. Priset för skolbyggrätten är satt till 4 500 kr/kvm BTA i prisläge september 2019.		4 500	

Nedan följer en mer utförlig beskrivning av några relevanta jämförelseobjekt:

[4390, Huddinge, Snättringe, februari 2019]

Ett mark- och genomförandeavtal har träffats mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB avseende nybyggnation av Utsäljeskolan inom fastigheten Utsäljeskolan 2 och del av fastigheten Utsälje 1:101 inom kommundelen Snättringe. Projektet syftar till att ge möjlighet till nybyggnation och utökning av Utsäljeskolan till en F-9 skola samt grundsärskola med en fullstor idrottshall, specialsalar och en utökad skolgårdsyta. För att möjliggöra projektet skall kommunen överlåta till exploatören ett område om totalt ca 6 120 kvm av fastigheten Utsälje 1:101. Berört område är markerat med lila begränsningslinje på kartan nedan. Ersättningen för området uppgår till 3 880 000 kr, motsvarande 634 kr/kvm TA (värdetidpunkt februari 2019). Kommunen skall projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar inom planområdet.

**[4549, Österåkers kommun, Valsjö, december 2018]**

Slättö VII AB har under december månad 2018 tilldelats markanvisning rörande fastigheten Österåker Träsättra 1:879 innehållandes byggrätt för Skoländamål från Österåkers kommun. Fastigheten ligger i utvecklingsområdet Tollare. Markarealen uppgår till 7 063 kvm. Inom fastigheten ska enligt avtalet en förskola uppföras som minst rymmer 125 förskoleplatser. Villkoren i markanvisningstävlingen var bl.a. att fastigheten ska upplåtas med tomträtt. Vidare ska tomträttsupplåtelsen under första avgäldsperiod utgå från ett markvärde om 6 000 kr/kvm BTA och en avgäldsrenta om 4 %, vilket ger en tomträttsavgäld om 240 kr/kvm och år en första 10 årsperiod. Med en total bedömd byggrätt om ca 2 000 kvm BTA ges en årlig avgäld om 480 000 kr. I tomträttsavtalet justeras tomträttsavgälden utifrån godkänt bygglov. Ansöker och beviljas nytt bygglov vid ett senare tillfälle som medger Tomträttsshavaren en större byggrätt ska tomträttsavgälden justeras med motsvarande 6 000 kr/kvm BTA.

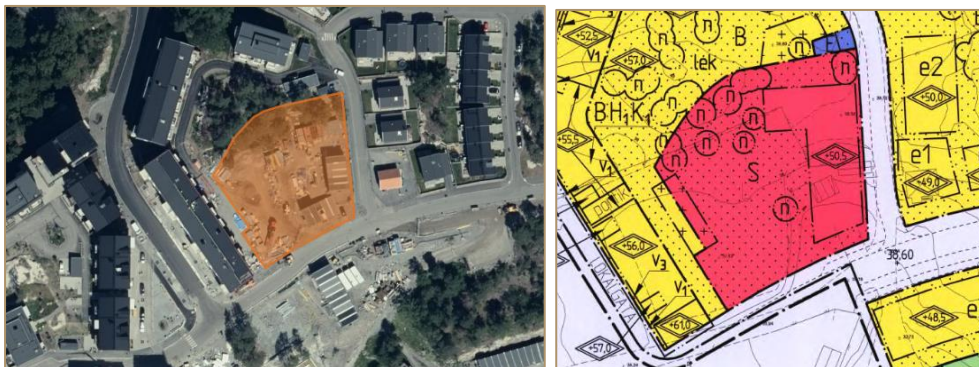


[3155, Huddinge, centrala, januari 2018]

Huddinge kommun har sålt fastigheten Aludden 8 i Huddinge kommun till Huddinge Samhällsfastigheter AB. Fastigheten är nyligen planlagd för skoländamål som medger förskola i två plan. Fastigheten har en tomtareal om 5 060 kvm och köpeskillingen om 3 210 560 kr motsvarar ca 635 kr/kvm TA.

**[4280, Nacka kommun, Tollare, september 2018]**

Cikoria Samhällsfastigheter AB har under september månad 2018 förvärvat fastigheten Nacka Tollare 1:427 innehållandes byggrätt för Skoländamål utan Bonava Sverige AB. Fastigheten ligger i utvecklingsområdet Tollare. Markarealen uppgår enligt registerutdraget till 3 015 kvadratmeter. Inom fastigheten avses en förskola uppföras. Köpeskillingen baseras på en total byggrätt motsvarande 1 100 kvm uthyrbar area inredd för förskoleändamål. Bedömt BYA är 589 kvm vilket ger en bedömd BTA om ca 1 178 kvm ovan mark. Köpeskillingen 4 000 000 kr motsvarar ca 3 395 kr/kvm BTA eller ca 1 326 kr/kvm TA.

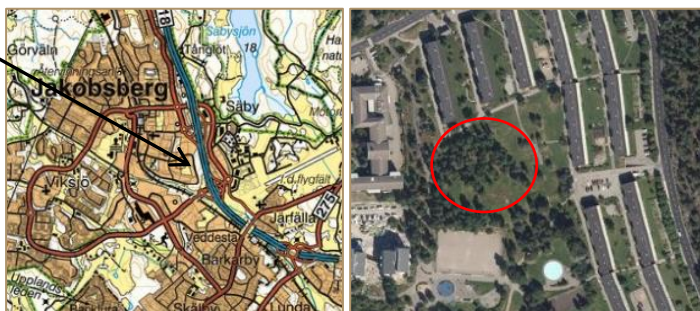


[4340, Järfälla, Jakobsberg, augusti 2018]

Järfälla kommun har tecknat ett ramavtal med Järfälla-Veddesta Mark I AB avseende exploatering av ca 20 ha stort område med ändamål bostäder, kontor, lokaler för centrumverksamhet, hotell samt förskola och skola inom fastigheterna Veddesta 2:93, 2:94 och 2:95. Den nya stadsdelen ligger i nära anslutning till centrala Jakobsberg och ska knytas samman med Söderdalen genom nya gång- och cykelförbindelser över Bällstaån. Genom avtalet förbinder sig parterna att ömsesidigt verka för att den totala byggrätten inom exploateringsområdet ska uppgå till ca 320 000 kvm BTA. Exploateringen innebär ett tillskott av preliminärt 2 000 nya bostäder, SAAB:s nya kontor, hotell, skola och lokaler för centrumverksamhet. I ramavtalet tydliggörs att exploatören ska bekosta all utbyggnad av allmän plats inom exploateringsområdet genom erläggande av gatukostnadsavgift. Exploatören ska erlagga ett bidrag till dagvattenhantering för Bällstaån på 200 kr/kvm ljus BTA med undantag för SAAB:s egen kontorsbyggrätt. Ett markbyte ska genomföras mellan parterna där exploatören utan ersättning ska överlämna den mark som ska bli allmän plats till kommunen. Kommunen ska sälja mark för kontor och bostäder till exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft. Köpeskillingen för bostäder vid bostadsrätt uppgår till 5 250 kr/kvm ljus BTA, 1 900 kr/kvm ljus BTA för hyresrätt. Kontorsbyggrätten är värderad till 1 900 kr/kvm ljus BTA, hotell till 1 950 kr/kvm ljus BTA och skola till 2 000 kr/kvm ljus BTA.

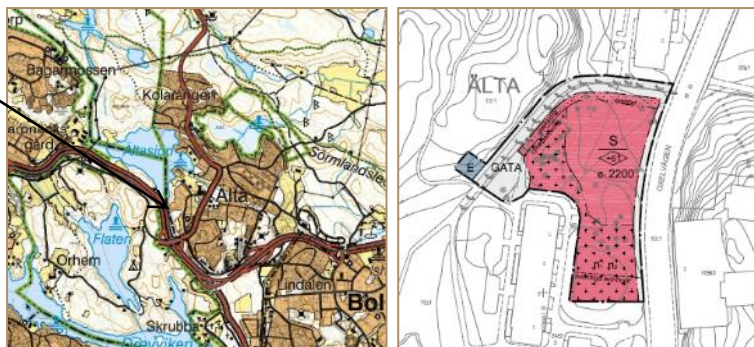
**[2298, Järfälla, Jakobsberg, januari 2017]**

Under mars månad 2017 har Järfälla kommun tecknat ett markanvisningsavtal med Hemfosa Life Science AB avseende marktilldelning för uppförande av en ny skola inom del av fastigheten Jakobsberg 18:1, omfattande en TA om ca 6 400 kvm. En detaljplan avses tas fram som skall medge en bebyggelse om totalt ca 4 200 kvm lokalyta. Skolan planeras att uppföras i fem våningar och inrymma 420 elever. Överenskommen köpeskillning uppgår till 2 000 kr/kvm ljus BTA.



[3060, Nacka, Älta, januari 2017]

Wallenstam har försålt mark för skoländamål inom fastigheten Älta 24:2 till Nacka kommun. Försäljningen ingår som en del av utvecklingen av Älta Centrum som avses exploateras med bostäder, lokaler och skola, vilket vidare inneburit markbyten mellan parterna. Enligt detaljplan uppgår byggrätten för skoländamål till 2 200 kvm BTA. Nacka kommun förvärvade berört markområde till en köpeskilling om totalt 6 250 000 kr, motsvarande ett kvadratmeterpris per ljus bruttoarea om 2 800 kr.

**Resultat direkt ortsprismetod**

Underlaget för bedömning av marknadsvärdet för skoländamål är något begränsat men ortsprismaterialet under senare år pekar på en prisnivå för byggrätter för skolfastigheter inom det huvudsakliga intervallet 2 000 – 3 000 kr/kvm BTA. I flera fall tillkommer gatukostnadsersättning. Jämförelseobjekten som återfinns i den övre delen av intervallet avser inte sällan skolbyggrätter som ingår i större exploateringsprojekt som innefattar även byggrätter för bostäder och handel. Detta bedöms medföra att en byggare ser till den totala projektteknomin i första hand varav enstaka nyckeltal för olika ändamål kan avvika från vad som får anses vara mer normala nivåer.

Sett till de senaste noteringarna, dvs. närmast i tiden, ser vi en tydlig tendens till att markvärdet har rört sig uppåt. Denna trend ses även vid förvärv av bebyggda skolfastigheter där avkastningskravet gått ner vilket leder till en högre köpeskilling vilket i sin tur möjliggör ett högre markvärde för blivande projekt likt värderingsobjektet.

Värderingsobjektet bedöms väl jämförbart med genomsnittet av de ovan redovisade ortsprisen vad avser byggrättsvärdet för fristående skolbyggnad på egen fastighet. Ortsprisen ovan som inrymmer skolbyggrätt i bottenplan på flerbostadshus bedöms ej direkt jämförbara utan ligga på en högre nivå. Stor hänsyn bör tas till trenden på senare år där uppgjorda markpriser är på högre nivåer än vad vi tidigare sett.

Jämförelse görs i första hand med objekt för större skolbyggrätter, som objekt 2298 och 4340 i Järfälla. Avtalad köpeskilling för skola uppgår till 2 000 kr/kvm ljus BTA och då tillkommer även gatukostnadsavgift som skall erläggas av exploitören. I januari året innan tecknades ett markavtal där exploitören tilldelades mark för uppförande av en ny skola uppförd i fem våningar, om ca 4 200 kvm LOA. Även för den markanvisningen är köpeskillingen 2 000 kr/kvm ljus BTA. Med beaktan av att intresset för samhällsfastigheter hos investerare har ökat och att de uppgjorda affärerna är prissatta för några år sedan, bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet ligga i paritet med jämförelseobjekten ovan (beaktat tillkommande gatukostnader).

Hyresnivån för förskole-/skollokalerna bedöms ha varit relativt konstant under en längre period, medan avkastningskravet för fastighetsinvesteringar minskat under senare år. De lägre avkastningskraven medför ökat värde för bebyggda fastigheter, vilket naturligt bör avspeglas i värdet av byggrätter.

Detaljplan för värderingsobjektet är nyligen påbörjad och det är därmed inte reglerat enligt plan hur stor byggrätt som inryms inom värderingsobjektet. Samhällsfastigheter i allmänhet är väldigt intressanta objekt för många investerare och efterfrågan på sådana objekt är därmed hög, något som talar i värdehöjande riktning för värderingsobjektet.

Med ledning av ovan bedöms värdet av byggrätt inom värderingsobjektet, utifrån ortsprismetoden till ca 3 000 kr/kvm ljus BTA förutsatt att inga exploateringskostnader utom kvartersmark tillkommer. Vid en tilltänkt exploatering om ca 10 000 kvm ljus BTA för skoländamål bedöms enligt resonemang ett totalt värde sökas om 30 000 000 kr motsvarande ca 1 554 kr/kvm TA.

6. Slutsats och sammanställning

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms markvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten december månad 2019 uppgå till:

3 000 kr/kvm ljus BTA

Tretusen kronor per kvadratmeter bruttoarea

Vilket motsvarar följande nyckeltal vid en exploatering om ca 10 000 kvm ljus BTA:

1 554 kr/kvm TA

30 000 000 kr

För ovan bedömda värden gäller särskilda förutsättningar som ges i avsnitt 1.

Stockholm 2019-12-17



Hedvig Waller
Civilingenjör
Fastighetsvärderare



Jimmie Nordensky
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

- | | |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Foton |
| Bilaga 2 | Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor |
| Bilaga 3 | Allmänna villkor för värdeutlåtande |



FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NORRTÄLJE TÄLJE 2:195 Nyckel: 010047982 UUID: 909a6a41-0a4f-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Norrtälje	2012-05-30	2019-09-05 13:46	2019-12-17

ADRESS

Adress
Badvägen 24 Vigelsjövägen 1 761 51 Norrtälje Badvägen 2 761 52 Norrtälje

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6630587.6	706834.8	

AVSKILD MARK

Beteckning
NORRTÄLJE ANEMONEN 1 NORRTÄLJE MEJERIET 6 NORRTÄLJE VÄRLÖKEN 3

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	270 445 kvm	270 445 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0217 NORRTÄLJE KOMMUN BOX 800 761 28 NORRTÄLJE Köp: 1948-05-08 Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 74/638, ID-nummer kompletterat Akt: 82/25435	1/1	1948-06-09	48/527

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR

Fastigheten besvärar inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

AVTALSÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt: VATTENLEDNING MM	1915-02-09	15/52
2	Avtalsservitut: JORDKABELLEDNING	1980-10-06	80/18325

RÄTTIGHETER

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0188-87/81.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0188-90/270.1
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	0188-92/209.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	01-EST-510.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	01-EST-515.1
AVLOPPSLEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM1-45/120.1
TELE EXPR FULLBORDAD	Last	Officialnyttjanderätt	01-IM1-55/308.2
JORDKABELLEDNING	Last	Avtalsservitut	01-IM1-80/18325.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	01-NOÄ-280.1
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	01-NOÄ-346.2
VÄG	Förmån	Officialservitut	01-NOÄ-347.2
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	01-NOÄ-421.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: KV MAGASINET	1970-02-11 Senast ajourföring: 1996-03-13	0188-B117
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		
Detaljplan: NORRA DELEN AV VÄSTER KNUTBY	1989-12-18 Genomf. start: 1990-01-30 Genomf. slut: 2000-01-29 Senast ajourföring: 2009-10-13	0188-P89/1218/1 0188 01-209
Detaljplan: DEL AV TÄLJE 2:195(FÖRSKOLAN BLÄKLINTEN)	2010-05-10 Laga kraft: 2010-06-12 Genomf. start: 2010-06-13 Genomf. slut: 2025-06-12 Registrerad: 2010-07-02	0188-P10/16 0188 01-279
Stadsplan: KV VASSBOTTEN, VINKELN M.FL.	1977-07-26 Senast ajourföring: 2009-10-13	01-NOÄ-367 0188 01-157
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Ändring av DP: VÄSTER KNUTBY, TILLÄGG	2004-02-26 Laga kraft: 2004-03-26 Genomf. start: 2004-02-27 Genomf. slut: 2009-02-26	0188-P04/0226 0188 01-246
Delområde för andra anm.: URSPRUNGLIG PLAN SE(AKT 01-NOÄ-257) Stadsplan: DELAR AV VIGELSJÖ DEL II SÖDRA DELEN	1969-03-07 Senast ajourföring: 2009-10-13	0188-B114
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Delområde för andra anm.: LST 1968-07-12 Stadsplan: DEL AV VIGELSJÖOMRÅDET	1979-06-12 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2010-07-02	01-NOÄ-408 0188 01-167
Detaljplan: VIGELSJÖHÖJDEN	1992-02-06 Genomf. start: 1992-02-07 Genomf. slut: 2002-02-06 Senast ajourföring: 1992-07-10	0188-P92/0206 0188 01-220
Stadsplan: VÄSTER KNUTBY	1973-11-02 Senast ajourföring: 2011-07-06	01-NOÄ-257 0188 01-140
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Delområde för andra anm.: LST 1973-06-21 Stadsplan: VIGELSJÖ DEL I	1964-07-06 Senast ajourföring: 2009-10-13	0188-B86
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: VIGELSJÖ SJUKHUSOMRÅDE Avregistrerad	1965-11-24 Senast ajourföring: 1989-09-04	0188-B91
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: GÖRDELMAKAREN, HEMMET, HÅRDEN	1985-09-24 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 2015-05-22	0188-P85/0924 0188 01-184
Detaljplan: MAGASINET SAMT DEL AV ESTUNAVÄGEN	1990-10-18 Genomf. start: 1990-10-19 Genomf. slut: 2000-10-18 Senast ajourföring: 1998-08-10	0188-P90/1018 0188 01-214
Tomtindelning: MAGASINET Avregistrerad	1966-08-23 Senast ajourföring: 1994-02-07	0188-C329
Stadsplan: VIGELSJÖ DEL II	1969-03-07 Senast ajourföring: 2010-07-02	0188-B113
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Delområde för andra anm.: LST 1968-07-12 Stadsplan: KV LADUGÅRDEN, MAGASINET O MEJERIET	1961-06-28 Senast ajourföring: 1996-03-13	0188-B72
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Detaljplan: VÄG 76, VÄSTRA VÄGEN I NORRTÄLJE STAD	2009-05-28 Laga kraft: 2009-05-28 Genomf. start: 2009-05-29 Genomf. slut: 2024-05-28 Registrerad: 2009-10-13 Senast ajourföring: 2010-06-04	0188-P09/22 0188 01-272
Delområde för andra anm.: FÖR SÖDRA DELEN(KARTBLAD 1)SE AKT 0188-P07/1105 Detaljplan: BRYGGÅRDEN	1995-11-07 Laga kraft: 1995-12-13 Genomf. start: 1995-12-14 Genomf. slut: 2000-12-13	0188-P95/1107
Övriga bestämmelser Vägplan: OMLÄGGNING AV VÄG 76 DELEN FÖRBI NORRTÄLJE(ETAPP 2)	Datum 2012-01-17 Laga kraft: 2012-02-25 Giltig till: 2017-12-31 Registrerad: 2012-03-20	Akt 0188-P12/5 01VV TRV 2010/107999A
Delområde för andra anm.: ETAPP 1 SE AKT 0188-P09/35 Naturvårdsbestämmelser Naturreservat: VIGELSJÖ	Datum 1998-09-15	Akt 0188-P98/0915 NVR-ID/ÖVR-ID: 2000840
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2016:7404 10005800270002
Fornlämning	Registrerad: 2006-10-08	L2016:7304 10005800270003

TAXERINGINFORMATON		
Taxeringsenhet INDUSTRIENHET, GATU-/PARKMARK (498) 298197-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		Taxeringsår 2019
Taxvärde		Areal 270445 kvm
Taxerad ägare 212000-0217 NORRTÄLJE KOMMUN BOX 800 761 28 NORRTÄLJE	Andel 1/1	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
	Ägartyp Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER	
Samfälligheter NORRTÄLJE TÄLJE S:1 NORRTÄLJE TÄLJE S:5	Andel

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

NORRTÄLJE TÄLJE S:10
NORRTÄLJE TÄLJE S:11
NORRTÄLJE TÄLJE S:12
NORRTÄLJE TÄLJE S:37

SKATTETAL

Skattetal
1 271/416

Typ av skattetal
Mantal

ÅTGÄRDER

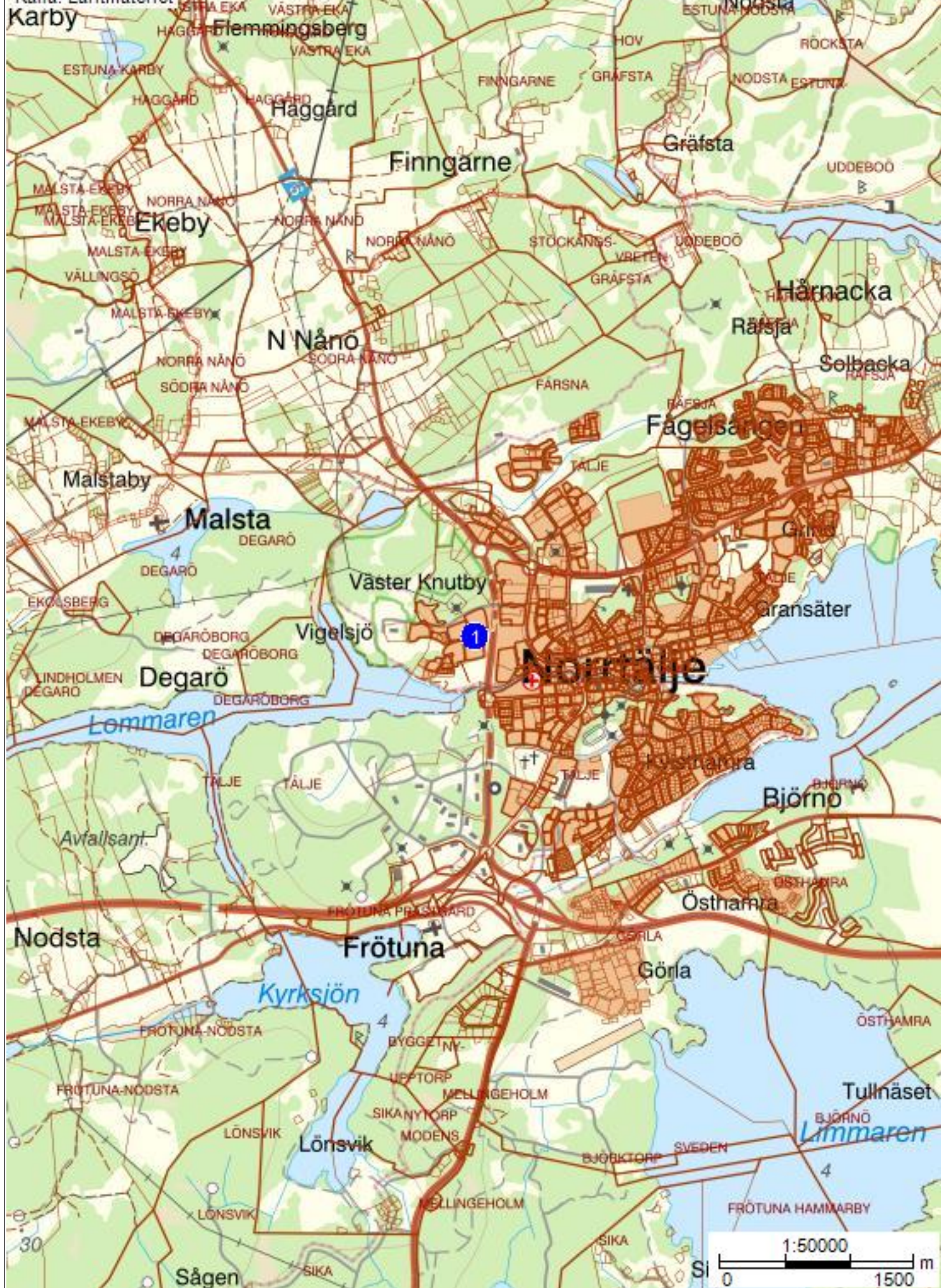
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1977-03-31	01-NOÄ-347
Fastighetsreglering FIG 5	1978-03-23	01-NOÄ-383
Fastighetsreglering	1980-05-29	01-NOÄ-421
Fastighetsreglering	1983-03-08	0188-83/40
Fastighetsreglering	1983-08-23	0188-83/145
Fastighetsreglering	1984-05-24	0188-84/92
Fastighetsreglering	1985-02-20	0188-85/32
Fastighetsreglering	1986-08-15	0188-86/154
Fastighetsreglering	1986-09-01	0188-86/183
Ledningsåtgärd	1987-06-18	0188-87/81
Fastighetsreglering	1989-06-22	0188-88/107
Ledningsåtgärd	1990-12-13	0188-90/270
Fastighetsreglering	1992-07-27	0188-92/134
Fastighetsreglering	1992-11-16	0188-92/209
Fastighetsreglering	1998-06-22	0188-98/52

TIDIGARE BETECKNING

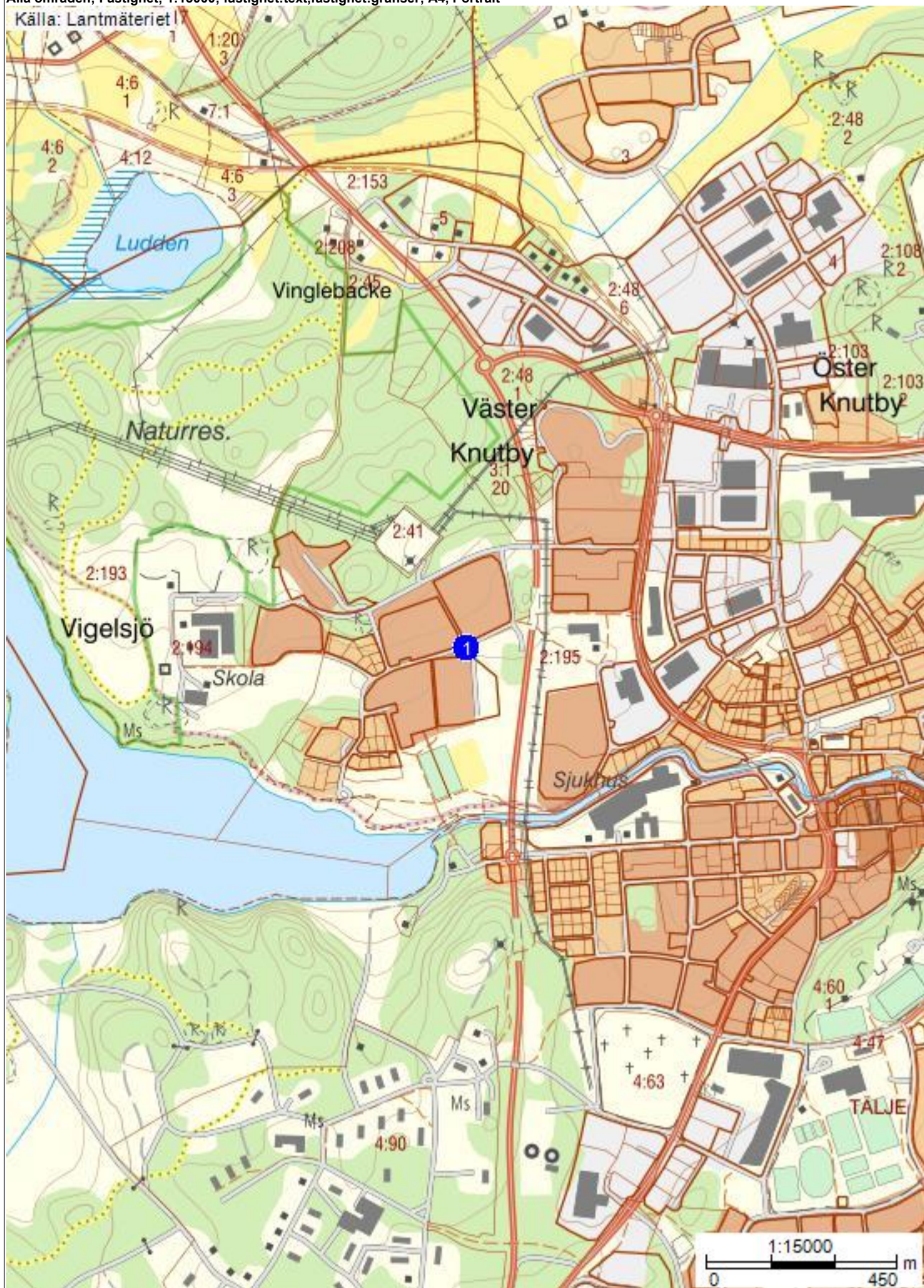
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NORRTÄLJE STG 1784	1979-10-01	01-BJÖ-836

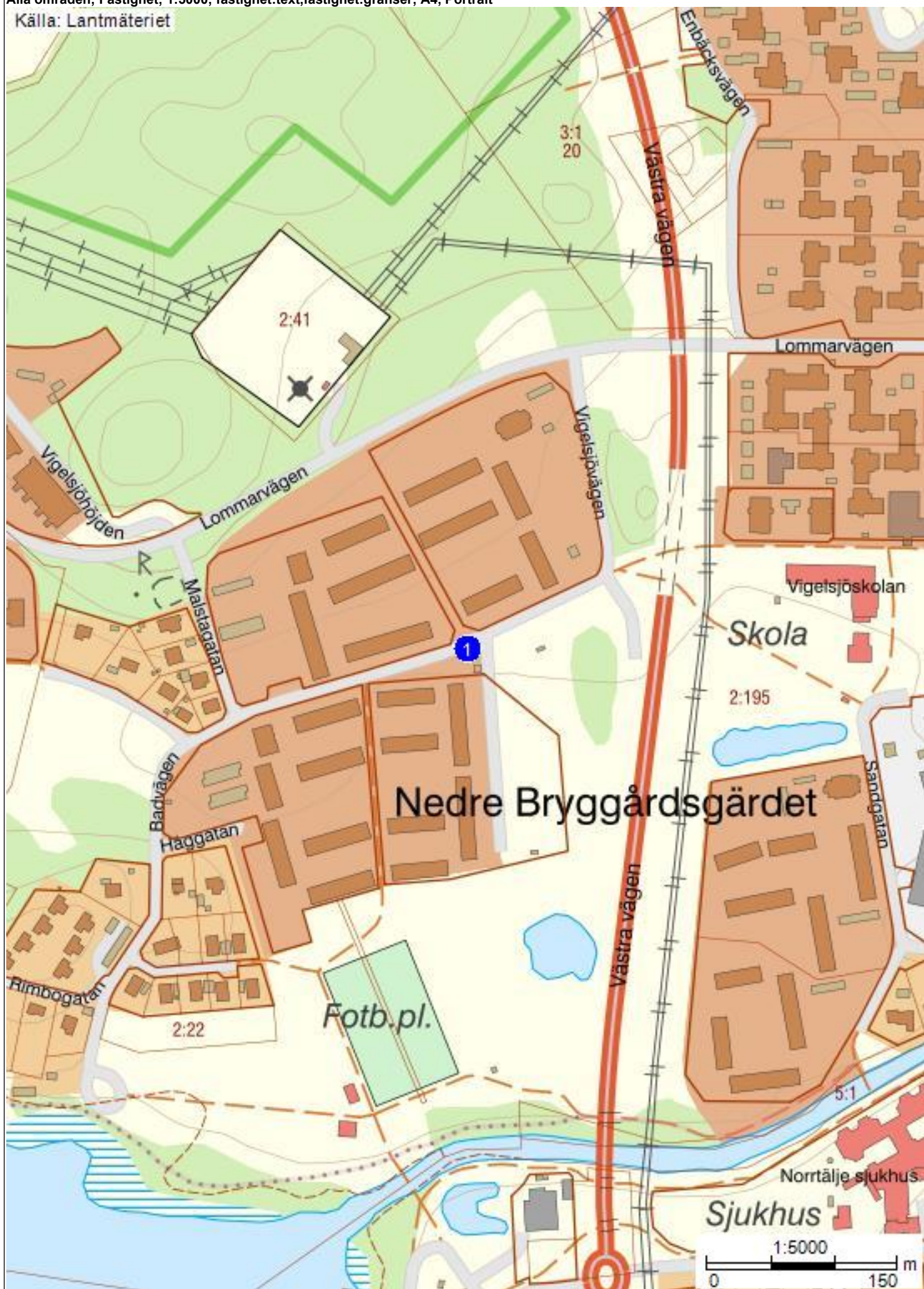
URSPRUNG

NORRTÄLJE MAGASINET 11, 12
NORRTÄLJE TÄLJE 1:312, 1:313, 1:314, 1:315, 1:317, 1:327, 1:336, 1:341, 1:342, 1:343, 1:344, 1:351, 1:352, 1:353, 1:354, 1:355, 1:356, 1:357, 1:358, 1:686, 1:765, 1:837, 1:838, 1:862, 1:863, 1:864, 1:867, 1:868, 1:869, 1:870, 1:879, 1:881



Källa: Lantmäteriet





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Föresättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under föresättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulär besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de föresättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.



AVSIKTSFÖRKLARING

mellan

Famera Fastigheter AB (org.nr. 559029-3774) kallat Bolaget
Vallviksvägen 4
352 51 Växjö

och

Internationella Engelska Skolan i Sverige AB (org.nr. 556462-4368) kallat Verksamheten
Nytorpsvägen 5B
183 71 Täby

och

Norrtälje kommun (org.nr 212000-0217) kallat Kommunen
Box 800
761 28 Norrtälje

Var för sig kallat Part och tillsammans Parterna

ANGÅENDE NYETABLERING AV SKOLVERKSAMHET

BAKGRUND

Norrtälje kommun utvecklas och växer. Behovet av skolplatser i centralorten Norrtälje är särskilt stora. Kommunen ser positivt på etablering av skolverksamhet i stadsnära lägen med goda kommunikationsmöjligheter. Bolaget har, tillsammans med Verksamheten, framfört önskemål om att etablera ny skola i kommunen. Kommunen har identifierat ett markområde beläget i centrala Norrtälje stad som ägs av Kommunen och nyttjas av skolan Montessori i Norrtälje för skolverksamhet som angränsar till stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet. Inom projektet har Kommunen tagit fram en strukturplan och riktlinjer för en väl gestaltad och sammanhållen stadsdel. Om planläggning är möjlig att genomföra skulle en etablering av en ny skola i området innebära gemensam nytta för Parterna. Tillkommande lokaler ska genom sin gestaltning bidra till utvecklingen av områdets stadsmässighet i linje med framtagna riktlinjer.

AVSIKTSFÖRKLARINGEN

Kommunen ska genom markanvisning tilldela Bolaget en skoltomt till marknadsmässiga villkor. Bolaget ska uppföra nya attraktiva skollokaler där Verksamheten ska etablera ny grundskola i pedagogisk framkant för F-9 med minst 600 elevplatser.

Bolaget ska möjliggöra för skolan Montessori i Norrtälje att även fortsättningsvis bedriva befintlig verksamhet på skoltomten. Bolaget ska därför teckna en avsiktsförklaring med Montessori i Norrtälje senast i samband markanvisningsavtalets tecknande med denna innebörd. Bolaget ska verka för att uppföra attraktiva lokaler med miljö- och klimatmässig hållbarhet samt god gestaltning, bl.a. för att främja stadsmässighet i linje med Kvalitetsprogrammet för stadsomvandlingsprojektet Övre Bryggårdsgärdet. Kommunens mål är att vara en kunskapsinriktad skolkommun där barn och unga rustas väl för framtiden och ges möjlighet att nå sin fulla potential. Verksamheten ska därför etablera en skolverksamhet i pedagogisk framkant som ska bidra till Kommunens ambitionsnivå om att vara en av Sveriges bästa skolkommuner år 2030. Denna avsiktsförklaring innebär att Kommunen tillsvidare inte fransäger sig marken till annan part. Ambitionerna och de angivna förutsättningarna ska utvecklas och bekräftas i kommande markanvisningsavtal. Kommunen ska prioritera framtagande av ny detaljplan för skoltomten.

.....
Signatursida följer



NORRTÄLJE
KOMMUN

AVSIKTSFÖRKLARING

Norrtälje den / 2019

Norrtälje den 13/12 2019

Norrtälje den 13/12 2019

Bino Drummond
Kommunstyrelseordförande

För Kommunen

Johan Erlandsson
Famera Fastigheter AB

För Bolaget

Anna Sörelius
Internationella Engelska Skolan i
Sverige AB

För Verksamheten

- BILAGA 1 Exploateringsområde för skoltomten, del av Tälje 2:195
BILAGA 2 Kvalitetsprogram för Övre Bryggårdsgärdet 2019-02-01